

**ANALISIS MEKANISME PEMBIAYAAN IJARAH
MULTI JASA BIAYA SEWA TEMPAT USAHA DI
BMT AL HIKMAH UNGARAN**

TUGAS AKHIR

**Diajukan Untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat
Guna Memperoleh Gelar Ahli Madya (D3)
Dalam Ilmu Perbankan Syariah**



Disusun Oleh:

Sekar Dyanka Ardyatama

1605015012

**PROGRAM STUDI (D3) PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO
SEMARANG**

2019

Dr. H. Wahab, MM.,
Dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam
UIN Walisongo

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 Lembar

Hal : Naskah Tugas Akhir (TA)
An. Sdri. Sekar Dyanka Ardyatama
Kepada Yth.

Assalamu'alaikumWr. Wb

Setelah melakukan penelitian dan pengadakan perbaikan seperlunya bersama ini saya kirimkan naskah Tugas Akhir ini saudara :

Nama : Sekar Dyanka Ardyatama

NIM : 1605015012

Jurusan : D3 Perbankan Syariah

Judul : "Analisis Mekanisme Pembiayaan Ijarah Multijasa Biaya Sewa Tempat Usaha di BMT Al Hikmah Ungaran".

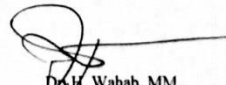
Dengan ini kami mohon kiranya Tugas Akhir mahasiswa tersebut dapat segera di Munaqosahkan.

Demikian harap menjadi maklum adanya dan kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikumWr. Wb

Semarang, 28 Mei 2019

Pembimbing,


Dr. H. Wahab, MM.,
NIP. 19690908 200003 1 001



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM

Jl. Prof. Dr. Hamka (kampus III) Ngaliyan Telp/Fax (024) 7601291, 7624691, Semarang, Kode Pos 50185

PENGESAHAN

Nama : Sekar Dyanka Ardyatama
NIM : 1605015012
Judul : Analisis Mekanisme Pembiayaan Ijarah Multijasa Biaya Sewa
Tempat Usaha Di BMT Al Hikmah Ungaran

Telah di munaqosahkan oleh Dewan Penguji Diploma III Perbankan Syariah Fakultas
Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang dan dinyatakan lulus dengan
predikat cumlaude/baik/cukup pada tanggal:

10 Juli 2019

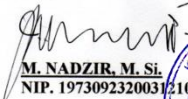
Dan dapat diterima sebagai pelengkap ujian akhir, guna memperoleh gelar Ahli
Madya tahun akademik 2018/2019

Semarang, 16 Juli 2019

Mengetahui,

Ketua Sidang

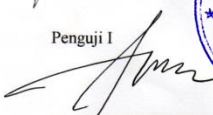
Sekretaris Sidang

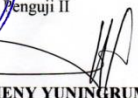

M. NADZIR, M. Si.
NIP. 197309232003121002


Drs. H. WAHAB, M.M.
NIP. 196909082000031001

Penguji I

Penguji II


H. ADE YUSUF MUJADDID, M.Ag.
NIP. 196701191998031002


HENY YUNINGRUM, S.E., M.Si
NIP. 19710830 199803 1 003

Pembimbing


Drs. H. WAHAB, M.M.
NIP. 196909082000031001

MOTO

وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

*“ Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha
Melihat apa yang kamu kerjakan.”*

(Q.S Al Baqarah 233)

PERSEMBAHAN

Tugas Akhir ini saya persembahkan kepada :

1. Kedua orang tuaku tercinta bapak Doni Ardian Danur Dono dan Ibu Suras Wati yang senantiasa mendukung dalam setiap langkahku. Dan selalu memberikan bantuan dan dorongan dengan tulus, ikhlas dan moril serta materil. Ini adalah sebagian perjuangan dari cita-citaku. Doa dan dukunganmu senantiasa terus kuharapkan agar langkah esok terus maju.
2. Adek-adekku Humam Zaki Aulawi, Muhamad Ihsan Baehaqi, Muhamad Ahsan Anugerah Ramadhan yang telah menemani dan menghibur disaat lelahku.
3. Bapak dan ibu dosen Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam khususnya dosen pengajar D3 Perbankan Syariah yang telah mengajarkan banyak ilmu dan pengalamannya dalam Perbankan Syariah.
4. Teman-teman tercinta yang selalu setia menemaniku baik dalam keadaan susah maupun senang, tangis maupun tawa. Dan telah membantu banyak hal, sehingga saya dapat menyelesaikan tugas akhir ini, semoga kita semua menjadi orang yang bermanfaat untuk sesama dan mampu meraih kesuksesan di masa depan.
5. Teman-teman D3 Perbankan Syariah angkatan 2016 senasib dan seperjuangan yang tidak bias saya sebutkan satu persatu, terima kasih atas waktu dan kebersamaanya.

6. Semua pihak yang telah memberikan dukungan dan bantuannya, terimakasih sedalam-dalamnya.

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa penulisan Tugas Akhir ini tidak berisi materi yang pernah ditulis orang lain atau diterbitkan. Demikian juga Tugas Akhir ini tidak berisi pemikiran-pemikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan rujukan.

Semarang, 28 Mei 2019

Deklarator,



Sekar Dyanka Ardyatama

NIM. 1605015012

ABSTRAK

BMT Al Hikmah Ungaran yang merupakan lembaga keuangan yang menghimpun dana umat melalui produk-produknya dan senantiasa berupaya semaksimal mungkin menerapkan prinsip-prinsip syariah sebagai landasannya, diantaranya adalah pembiayaan multijasa dengan akad ijarah. BMT Al Hikmah Ungaran mengeluarkan produk pembiayaan multi jasa dengan akad ijarah, produk ini cukup menarik minat anggota karena dengan produk ini anggota dapat mengajukan pembiayaan yang bersifat sewa barang atau jasa dengan biaya sewa yang sesuai dengan kesepakatan antara pihak BMT dan anggota pembiayaan. Pembiayaan dengan system sewa ini diaplikasikan dalam pembiayaan untuk biaya tempat usaha pendidikan, biaya pengobatan, dan biaya pernikahan. Produk ini disebut juga produk pembiayaan multijasa.

Berdasarkan uraian tersebut maka penulis ingin mengetahui tentang bagaimana analisis mekanisme pembiayaan ijarah multijasa biaya sewa tempat usaha. Metode penelitian yang digunakan dalam tugas akhir ini adalah metode deskriptif kualitatif. Adapun metode pengumpulan data dapat dilakukan dengan cara wawancara kepada karyawan BMT Al Hikmah Ungaran, observasi secara langsung terhadap objek tertentu yang terjadi focus penelitian dan mengetahui suasana kerja di BMT Al Hikmah Ungaran serta mencatat segala sesuatu yang berhubungan dengan Analisis Mekanisme Pembiayaan Ijarah Multijasa BiayaTempat Usaha Di BMT Al Hikmah Ungaran dan dokumentasi yang berhubungan dengan penelitianini.

Kata Kunci :*ijarah, Multijasa, BMT Al Hikmah*

KATA PENGANTAR

Puji syukur tercurahkan atas kehadiran Allah SWT atas limpahan rahmat dan karunia-Nya, tak lupa kita panjatkan shalawat dan salam kepada Nabi Muhammad SAW, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tugas Akhir dengan judul “ANALISIS MEKANISME PEMBIAYAAN IJARAH MULTIJASA BIAYA SEWA TEMPAT USAHA DI BMT AL HIKMAH UNGARAN”. Tugas Akhir ini disusun guna untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Ahli Madya pada jurusan D3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam proses penyusunan Tugas Akhir ini dapat selesai berkat bantuan dari beberapa pihak, bimbingan dan dorongan serta perhatiannya. Untuk itu penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Muhibbin, M.Ag selaku Rektor UIN Walisongo Semarang
2. Bapak Drs. H. Imam Yahya, M.Ag selaku dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam.
3. Bapak H. Johan Arifin, S.Ag., MM. selaku Ketua Jurusan D3 Perbankan Syari’ah.
4. Bapak Dr. H. Wahab, MM., selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk

memberikan bimbingan dan pengarahan dalam penyusunan Tugas Akhir ini.

5. Seluruh Dosen dan Tenaga Kependidikan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang
6. Pimpinan BMT Al Hikmah Ungaran beserta seluruh staff dan karyawan yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk melaksanakan PKL/ Magang dan memberikan ilmu yang bermanfaat serta pengalaman kepada penulis.
7. Perpustakaan Institut dan Perpustakaan Provinsi yang telah meminjami buku sebagai referensi.
8. Semua pihak yang telah membantu kelancaran dalam penyusunan Tugas Akhir ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu

Semoga Allah SWT senantiasa memberikan balasan yang lebih baik lagi atas segala kebaikan yang telah diberikan kepada penulis.

Penulis menyadari bahwa di dalam penulisan Tugas Akhir ini masih jauh dari kata sempurna baik dari segi penulisan, isi, bahasa, maupun analisisnya. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun guna menyempurnakan Tugas Akhir ini. Semoga Tugas Akhir ini dapat memberikan ilmu pengetahuan dan manfaat bagi pembacanya.

Semarang, 28 Mei 2019

Penulis,

Sekar Dyanka Ardyatama

NIM. 1605015012

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
PENGESAHAN	iii
PERSEMBAHAN	iv
DEKLARASI	v
MOTTO	vii
ABSTRAK	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan dan Manfaat	6
D. Tinjauan Pustaka.....	7
E. Metodologi Penelitian.....	8
F. Sistematika Penulisan	11
BAB II LANDASAN TEORI	13
A. Pembiayaan.....	13
B. Ijarah	34
BAB III GAMBARAN UMUM.....	55
A. Sejarah Berdirinya BMT Al Hikmah Ungaran	55
B. Profil BMT Al Hikmah Ungaran	59
C. Visi Misi, Tujuan dan Sasaran BMT Al Hikmah Ungaran.....	59

D. Badan Hukum Lembaga BMT Al Hikmah Ungaran	61
E. Produk-produk di BMT Al Hikmah Ungaran.....	66
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	82
BAB V PENUTUP.....	92
A. Kesimpulan	92
B. Saran	93
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Ribuan lembaga keuangan mikro konvensional dan syariah yang tersebar di Indonesia masih belum memberikan sinyal positif termasuk koperasi sebagai salah satu lembaga keuangan mikro. Sebagai lembaga keuangan mikro yang mempunyai keberpihakan pada masyarakat ekonomi lemah, banyak tantangan dan permasalahan yang timbul dan dihadapi dalam perkembangannya. Salah satu kendala tersebut adalah masih adanya anggapan bahwa sebenarnya sistem bagi hasil tidak ada bedanya dengan sistem bunga konvensional. Selain itu ketidakmampuan nasabah dalam menjalankan kewajiban-kewajiban kaitannya dengan pembiayaan dan banyaknya pembiayaan yang bermasalah merupakan hambatan yang dialami oleh koperasi.¹

Saat ini tidak hanya lembaga keuangan syariah berskala besar yang mampu berkembang seperti bank syariah. Namun, lembaga keuangan syariah berskala kecil pun mulai menunjukkan perkembangan seperti halnya Baitul Mal Tamwil (BMT). BMT adalah balai usaha mandiri terpadu yang isinya

¹Kasmir, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, Jakarta: Rajawali Pers, cetakan 11, 2012, h. 254.

berintikan bayt al-mal wa al-tamwil dengan kegiatan mengembangkan usaha-usaha produktif dan investasi dalam meningkatkan kualitas kegiatan ekonomi pengusaha kecil bawah dan kecil dengan antara lain mendorong kegiatan menabung dan menunjang kegiatan pembiayaan kegiatan ekonominya. Selain itu, baitul mal wat tamwil juga bisa menerima titipan zakat, infaq, dan sedekah, serta menyalurkan sesuai dengan peraturan dan amanatnya.²

BMT sesuai namanya terdiri dari dua fungsi utama, yaitu :

- a. Baitul tamwil (rumah pengembangan harta), melakukan kegiatan pengembangan usaha-usaha produktif dan investasi dalam meningkatkan kualitas ekonomi pengusaha mikro dan kecil dengan antara lain mendorong kegiatan menabung dan menunjang pembiayaan kegiatan ekonomi.
- b. Baitul mal (rumah harta), menerima titipan dana zakat, infaq dan sedekah serta
- c. BMT juga berfungsi sebagai lembaga ekonomi, sebagai lembaga keuangan BMT bertugas menghimpun dana dari masyarakat yang menitipkan danannya di BMT dan menyalurkan kepada masyarakat (Anggota mengoptimalkan distribusinya sesuai dengan peraturan

²Andri Soemitra, *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah*, Jakarta: Kencana, 2009, h. 473-474.

dan amanahnya, Pada kedua fungsi ini dapat dipahami bahwa selain berfungsi sebagai lembaga keuangan BMT) yang membutuhkan pembiayaan. Sedangkan sebagai lembaga ekonomi, BMT berhak melakukan kegiatan perdagangan, industri, dan pertanian.³

BMT Al Hikmah merupakan sebuah lembaga ekonomi swadaya masyarakat yang tumbuh dan berkembang di wilayah kecamatan Ungaran. BMT Al Hikmah berperan sebagai perantara untuk menghimpun dana dan masyarakat yang memiliki kelebihan dan menyalurkan dana tersebut kepada masyarakat yang membutuhkan. Untuk dapat menarik minat anggota dalam menabung, maka BMT Al Hikmah mengemas produknya kedalam nama yang menarik dan mudah diingat. Ada banyak produk yang ditawarkan oleh BMT Al Hikmah. Diantarannya SIRELA (Simpanan Suka Rela Lancar), SISUKA (Simpanan Sukarela berjangka), SIMPEL (Simpanan Pelajar), SIHAJI (Simpanan Haji), SISUQUR (Simpanan Qurban).

Pada BMT Al Hikmah Ungaran juga memiliki produk pembiayaan Mitrausaha dengan menggunakan prinsip kerjasama mudharabah/ musyarakah, Pembiayaan Multi Barang dengan menggunakan prinsip jual beli murabahah.

³Yadi Janwari, *Fikih Lembaga Keuangan Syariah* (Bandung: PT RemajaRosdakarya, 2015) h. 473

Pada BMT Al Hikmah juga memiliki produk pembiayaan yaitu pembiayaan Al Ijarah . Salah satu produk pembiayaan dana di BMT Al Hikmah adalah Pembiayaan Multi Jasa. Pembiayaan Multi jasa adalah fasilitas pembiayaan diperuntukan bagi anggota yang terkendala dalam membayar biaya pendidikan, biaya sewa rumah, biaya tempat sewa usaha, biaya perawatan rumah sakit, biaya perjalanan dan biaya lain yang diperlukan. BMT Al Hikmah siap membantu membayarkan kebutuhan biaya tersebut dan anggota mengembalikan pembiayaan dan jasanya secara angsuran atau tempo sesuai dengan kesepakatan. Pada BMT Al Hikmah pembiayaan multijasa menggunakan akad ijarah, Salah satu produk pembiayaan multijasa di BMT Al Hikmah adalah biaya sewa tempat usaha.⁴ Ijarah sendiri adalah akad pemindahan hak guna atas barang atau jasa, melalui pembayaran upah sewa, tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan atas barang itu sendiri.⁵ Bentuk pembiayaan ini merupakan salah satu teknik pembiayaan ketika kebutuhan pembiayaan investor untuk membeli asset terpenuhi, dan investor hanya membayar sewa pemakaian tanpa harus

⁴Brosur Jasa Layanan BMT Al Hikmah

⁵Ghufron Ajib, *Fiqh Muamalah II Kontemporer-Indonesia*
Semarang : CV.Karya Abadi Jaya, 2015, I, h. 127

mengeluarkan modal yang cukup besar untuk membeli asset tersebut.⁶

Menurut *Sayyid Sabiq* ijarah adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat dengan jalan penggantian⁷. Akad ijarah ada dua macam, yaitu ijarah sewa barang dan ijarah sewa jasa. Sewa barang atau dasarnya adalah memindahkan hak untuk memakai dari aset atau properti tertentu kepada orang lain dengan imbalan biaya sewa, sementara sewa jasa atau tenaga adalah memperkerja jasa seseorang dengan upah sebagai imbalan jasa yang disewa.⁸

Mengapa judul ini di bahas karena di BMT Al Hikmah pembiayaan multijasa menggunakan akad ijarah dan sangatlah menarik untuk dikaji lebih dalam agar dapat mengetahui apa itu ijarah maupun pembiayaan multijasa.

Berdasarkan uraian diatas peneliti tertarik untuk mengetahui lebih dalam tentang **“ANALISIS MEKANISME PEMBIAYAAN IJARAH MULTIJASA BIAYA SEWA TEMPAT USAHA DI BMT AL HIKMAH UNGARAN”**

⁶Ascarya, *Akad Dan Produk Bank Syariah* (Jakarta : RajawaliPers , 2015), V, h, 101

⁷Ibid

⁸Imam Mustofa, S.H.I., M.SI., *FiqhMu'amalah Kontemporer* Jakarta : RajawaliPers, 2016, II, h, 102

B. Rumusan Masalah

Dengan mengacu pada latar belakang tersebut diatas maka permasalahan yang akan diteliti adalah Bagaimana Analisis Mekanisme Pembiayaan Ijarah Multijasa Pada Biaya Tempat Usaha Di BMT Al Hikmah Ungaran ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan yang dapat dicapai dalam penulisan penelitian ini adalah untuk mengetahui analisis mekanisme pembiayaan ijarah multijasa biaya sewa tempat usaha di BMT Al Hikmah Ungaran

2. Manfaat Penelitian

1. Secara teoritis

Penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi sebagai sarana untuk menambah wawasan keilmuan dan dapat digunakan sebagai masukan dan referensi dan pihak-pihak yang melakukan penelitian serupa yang berkaitan dengan penerapan akad ijarah dalam produk Multijasa di BMT Al Hikmah Ungaran.

2. Secara Praktis

Penelitian ini berguna dalam memberikan kontribusi yang bernilai strategis bagi para praktisi ekonomi, sehingga diharapkan dalam dunia riil

ekonomi mereka bisa menerapkannya untuk membantu memperbaiki ekonomi nasional.

D. Tinjauan Pustaka

Untuk menghindari penulisan dan plagiat, maka penulis mencantumkan beberapa hasil penelitian yang ada kaitannya dengan rencana penelitian penulis. Diantara Penelitian adalah :

Skripsi Ajeng Mar'atus Solihah yang berjudul *Penerapan Akad Ijarah Pada Pembiayaan Multi jasa Dalam Prespektif Hukum Islam (Studi pada BMT Universitas Muhamadiyah Yogyakarta)*⁹ yang membahas tentang pelaksanaan pembiayaan ijarah multijasa di BMT UMY seperti biaya kesehatan dan biaya pendidikan.

Skripsi Surya Gunawan yang berjudul *Pengaruh Akad Ijarah Multijasa Terhadap Tingkat Pendapatan Bank Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Tahun 2013-2017 (Studi Pada PT.Bank Pembiayaan Rakyat Bandar Lampung)*¹⁰ yang membahas tentang bahwa ijarah multijasa iya atau tidaknya

⁹Ajeng Mar'atussolihah, *Penerapan Akad Ijarah Pada Pembiayaan Multijasa Dalam Prespektif Hukum Islam (Studi Pada BMT UMY)*, Skripsi, 2014, hlm 86

¹⁰ Surya Gunawan, *Pengaruh Akad Ijarah Multijasa Terhadap Tingkat Pendapatan Bank Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Tahun 2013-2017 (Studi Pada PT.Bank Pembiayaan Rakyat Bandar Lampung)*, Skripsi, 2018, Hlm152

berpengaruh terhadap tingkat pendapatan bank pembiayaan rakyat syariah Bandar Lampung.

Tugas Akhir Nurul Mawaddah Lubis yang berjudul *Penerapan Pembiayaan Ijarah Pada PT. BPRS Puduarta Insani Tembung*¹¹ yang membahas tentang system dan prosedur pembiayaan ijarah pada PT. BPRS Puduarta Insani Tembung.

E. Metodologi Penelitian

Untuk merangkai sebuah karya ilmiah yang sistematis, maka penulis menggunakan metode diantaranya :

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini adalah penelitian lapangan dengan metode penelitian kualitatif. Penelitian kualitatif menurut Bogdan dan Taylor adalah suatu prosedur penelitian yang bertujuan untuk menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis atau lisan dari orang-orang dan perilaku mereka yang dapat diamati.¹²

2. Sumber Data

Dalam Penyusunan tugas akhir ini klarifikasi data yang diperlukan penulis terbagi dalam :

¹¹Nurul Mawaddah Lubis, *Penerapan Pembiayaan Ijarah Pada PT. BPRS Puduarta Insani Tembung*, Tugas Akhir, 2018, h

¹²Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, 2007, h.3.

a. Data Primer

Adalah sumber data penelitian yang diperoleh secara langsung dari sumber asli tentang produk pembiayaan multijasa yang menggunakan akad ijarah khususnya biaya sewa tempat usaha. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan pihak BMT Al Hikmah Ungaran. Seperti, Kepala cabang, Teller, Customer Service, Marketing dll.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang didapat tidak secara langsung dari objek penelitian. Dalam penelitian ini data sekunder yang digunakan adalah jurnal, literatur, dokumen atau data yang berhubungan dengan penelitian.

3. Metodologi Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan :

a. Observasi

Observasi adalah pengamatan tempat objek secara langsung dengan mencatat segala sesuatu yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti. Penelitian ini mencatat data-data yang terlampir dalam prosedur pemberian pembiayaan ijarah. Dalam penelitian metode observasi yang digunakan yaitu observasi non partisipan, karena penelitian tidak terlibat langsung dengan prosedur.

b. Metode Wawancara

Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti, dan juga apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam dan jumlah respondennya sedikit/kecil. Sedangkan jenis wawancara yang digunakan adalah wawancara tak berstruktur (*unstructured interview*) yang dalam arti wawancara yang bebas dimana peneliti tidak menggunakan pedoman wawancara yang telah tersusun secara sistematis dan lengkap untuk mengumpulkan datanya. Pedoman wawancara yang digunakan hanya berupa garis-garis besar permasalahan yang akan ditanyakan.¹³

Subjek yang diwawancarai pada penelitian ini khususnya adalah karyawan BMT Al Hikmah serta unit kerja yang memang membawahi bidang pembiayaan khususnya tentang produk multijasa dan juga penerapannya dalam akad ijarah. Pertanyaan yang diajukan seputar penerapan akad ijarah pada produk multi jasa khususnya biaya sewa usaha.

¹³ Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2014, h. 137.

c. Metode Analisis Data

Proses analisis data dimulai dengan menelaah seluruh data yang tersedia dari berbagai sumber, setelah itu dibaca, dipelajari, dan ditelaah. Kemudian dianalisis dengan metode deskriptif analisis.

F. Sistematika Penulis

Untuk mempermudah dalam memahami tugas akhir, penulis menyusun sistematika penulisan yang berisi :

BAB I PENDAHULUAN

Didalam bab ini membahas tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, telaah pustaka, metode penelitian dan sistematika penulisan.

BAB II LANDASAN TEORI

Dalam bab ini penulis menguraikan secara teoritis mengenai penerapan akad ijarah pada produk Multijasa biaya sewa tempat usaha dari berbagai literature dan penelitian terdahulu

BAB III GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

Pada bab ini penulis menguraikan tentang sejarah berdirinya BMT Al Hikmah, visi dan misi, susunan pengurus dan pengelola, struktur organisasi, dan produk-produk yang ada di BMT Al Hikmah Ungaran.

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Pada bab ini penulis menjelaskan keseluruhan dari hasil penelitian yang sudah diuraikan.

BAB V PENUTUP

Pada bab ini penulis memberikan kesimpulan dari hasil pembahasan, saran yang ditujukan untuk penulis dan diakhiri dengan penutup.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pembiayaan

1. Pengertian Pembiayaan

Pembiayaan merupakan aktivitas bank syariah dalam menyalurkan dana kepada pihak lain selain bank berdasarkan prinsip syariah. Penyaluran dana dalam bentuk pembiayaan didasarkan pada kepercayaan yang diberikan oleh pemilik dana kepada pengguna dana, bahwa dana dalam bentuk pembiayaan yang diberikan pasti akan terbayar, penerima pembiayaan mendapat kepercayaan dari pemberi pembiayaan, sehingga penerima pembiayaan berkewajiban untuk mengembalikan pembiayaan yang telah diterimannya sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dalam akad pembiayaan.¹ Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah berbeda dengan kredit yang diberikan oleh bank konvensional. Dalam perbankan syariah, return atas pembiayaan tidak dalam bentuk bunga lain sesuai akad-akad yang telah diperjanjikan oleh bank syariah.

Menurut undang-undang perbankan No. 10 tahun 1998, pembiayaan adalah penyediaan uang atau tagihan

¹Drs. Ismail, *Perbankan Syariah* ,Jakarta: PT. Kharisma Putra Utama, 2011, h.105-106

yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dan pihak lain yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan atau bagi hasil. Didalam perbankan syariah, pembiayaan yang diberikan kepada pihak pengguna dana berdasarkan pada prinsip syariah. Aturan yang digunakan yaitu sesuai dengan hukum islam.²

Menurut Syafi'i Antonio, pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok bank selaku pemberi fasilitas dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan defisit unit atau pihak yang kekurangan dana.

Pembiayaan merupakan suatu aktivitas bank yang dimana dalam kegiatannya yaitu menyalurkan dana kepada pihak nasabah yang membutuhkan dana untuk kegiatan seperti transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk memiliki barang dilakukan dengan prinsip jual beli, transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk usaha kerjasama yang ditujukan guna untuk mendapatkan sekaligus barang dan jasa dengan prinsip bagi hasil dan transaksi pembiayaan yang ditujukan untuk mendapatkan jasa dengan prinsip sewa. Pembiayaan sangat bermanfaat bagi bank syariah, nasabah, dan pemerintah. Pembiayaan

²Ibid,h. 106

itu sendiri memberikan hasil yang sangat besar diantara penyaluran dana lainnya yang dilakukan oleh bank syariah. Sebelum melakukan penyaluran dana melalui pembiayaan, tentunya bank syariah pun melakukan analisis pembiayaan yang mendalam kepada nasabah yang mengajukan pembiayaan.

2. Dasar Hukum Pembiayaan

a. Al-Qur'an Surat An-Nisa' ayat 29 berbunyi:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ
بِكُمْ رَحِيمًا

Artinya:

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu, sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (Q.S. An-Nisa’: 29).

b. Al-Qur'an Surat Shad ayat 24 berbunyi:

وَإِنَّ كَثِيرًا مِنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ آمَنُوا
وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَا هُمْ ۖ وَظَنَّ دَاوُودُ أَنَّمَا فَتَنَّاهُ
فَاسْتَغْفَرَ رَبَّهُ وَخَرَّ رَاكِعًا وَأَنَابَ

Artinya:

“Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebagian mereka berbuat zalim kepada sebagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan amat sedikitlah mereka ini.” (Q.S. Shad: 24)

C. Al-Hadits

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَفَعَهُ قَالَ إِنَّ اللَّهَ يَقُولُ أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ فَإِذَا خَانَ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنِهِمْ (تحقيق الألباني : ضعيف)

Dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW bersabda: *“Sesungguhnya Allah SWT berfirman: ‘Aku pihak ketiga dari dua orang yang bersyirkah, selama tidak mengkhianati salah satu dari keduanya pada saudaranya. Maka ketika ia mengkhianati pada saudaranya, maka aku keluar dari syirkah mereka berdua.’” (H.R. Abu Dawud No. 2936, dalam kitab Al Buyu dan Hakim).*

3. Syarat Sahnya Sebuah Pembiayaan

Sebelum pembiayaan direalisasikan, terlebih dahulu harus dibuat akad atau perjanjian. Untuk syahnya suatu perjanjian terdapat empat macam syarat, yaitu:

a. Sepakat mereka yang mengikat diri (*sighat al-aqd*).

Yang dimaksud dengan “sepakat mereka yang mengikat diri” adalah bahwa apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu disetujui atau disepakati oleh pihak yang lainnya. Tidak ada kesepakatan apabila

suatu perjanjian muncul karena ada paksaan , kekhilafan, atau penipuan.³

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

Pada dasarnya setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap. Dalam pasal 1330 KUH Perdata, orang-orang yang tidak cakap membuat suatu perjanjian adalah:

- 1) Orang-orang belum dewasa.
- 2) Mereka yang ditaruh dalam pengampuan.
- 3) Orang-orang perempuan dalam hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.⁴

c. Suatu hal tertentu (*mahal Al-aqd/ Al-ma'qud alaihi*)

Suatu hal tertentu maksudnya mengenai hak-hak dan kewajiban para pihak yang harus dapat ditentukan secara jelas dalam perjanjian yang bersangkutan, misalnya: dalam perjanjian pembiayaan harus dicantumkan secara jelas mengenai hal-hal sebagai berikut:

³ A. Wangsawidjaja, "*Pembiayaan Bank Syariah*", Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 2010, h.154

⁴ Ibid, h.155-156

- 1) Maksimum pembiayaan yang diberikan (plafon pembiayaan).
 - 2) Tujuan pemberian pembiayaan.
 - 3) Tanggal jatuh tempo pembiayaan.
 - 4) Kewajiban nasabah penerima fasilitas untuk melunasi utang pokok, imbalan, dan biaya-biaya lainnya berkenaan dengan pembiayaan yang diberikan bank ataupun koperasi.⁵
- d. Suatu sebab yang halal (*maudhu' al-aqd*)

Suatu sebab yang halal maksudnya apa yang menjadi tujuan bersama atau apa yang dikerjakan para pihak yang mengadakan perjanjian tersebut bukan hal yang dilarang oleh undang-undang, tidak bertentangan dengan ketertiban umum, dan tidak melanggar kesusilaan.⁶

4. Unsur-unsur Pembiayaan

a Bank Syariah

Bank syariah merupakan badan usaha yang memberikan pembiayaan kepada pihak lain yang membutuhkan dana.

⁵ Ibid, 159

⁶ Ibid, h.160

b Mitra usaha/ Partner

Mitra usaha/ partner merupakan pihak yang mendapatkan pembiayaan dari bank syariah, atau pengguna dana yang disalurkan oleh bank syariah.

c Kepercayaan (Trust)

Bank syariah memberikan kepercayaan kepada pihak yang menerima pembiayaan bahwa mitra akan memenuhi kewajiban untuk mengembalikan dana bank syariah sesuai dengan jangka waktu tertentu yang diperjanjikan. Bank syariah memberikan pembiayaan kepada mitra usaha sama artinnnya dengan bank memberikan kepercayaan kepada pihak penerima pembiayaan, bahwa pihak penerima pembiayaan akan dapat mememnuhi kewajibannya.

a. Akad

Akad merupakan suatu kontrak perjanjian atau kesepakatan yang dilakukan antara bank syariah dan pihak nasabah/ mitra.

b. Risiko

Setiap dana yang disalurkan/ diinvestasikan oleh bank syariah selalu mengandung risiko tidak kembalinnnya dana pihak nasabah/ mitra.

d Jangka Waktu

Jangka waktu merupakan periode waktu yang diperlukan oleh nasabah untuk membayar kembali pembiayaan yang telah diberikan oleh bank syariah. Jangka waktu dapat bervariasi antara lain jangka pendek, jangka menengah, dan jangka panjang. Jangka pendek adalah jangka waktu pembayaran kembali pembiayaan hingga 1 tahun. Jangka menengah merupakan jangka waktu yang diperlukan dalam melakukan pembayaran kembali antara 1 hingga 3 tahun saja. Jangka panjang adalah jangka waktu pembayaran kembali pembiayaan yang lebih dari 3 tahun.

e Batas Jasa

Sebagai balas jasa atas dana yang disalurkan oleh bank syariah, maka nasabah membayar sejumlah tertentu sesuai dengan akad yang telah disepakatai antara bank dan nasabah.⁷

5. Tujuan Pembiayaan

Secara makro pembiayaan bertujuan untuk meningkatkan ekonomi umat, meningkatkan usaha,

⁷Drs. Ismail, *Perbankan...*, h. 105-106

meningkatkan produktifitas, membuka lapangan kerja baru, dan terjadi distribusi pendapatan.

Sedangkan secara mikro pembiayaan diberikan dengan tujuan upaya memasimalkan laba, meminimalkan resiko, penyalahgunaan sumber ekonomi, dan penyaluran kelebihan dana.

6. Fungsi Pembiayaan

Pembiayaan yang diberikan oleh bank syariah berfungsi membantu masyarakat dalam memenuhi kebutuhan dalam meningkatkan usahanya. Masyarakat merupakan individu, pengusaha, lembaga, badan usaha, dan lain-lain yang membutuhkan dana.

Secara perinci pembiayaan memiliki fungsi antara lain:

- a. Pembiayaan dapat meningkatkan arus tukar-menukar barang dan jasa.

Pembiayaan dapat meningkatkan arus tukar barang, hal ini seandainya belum tersedia uang sebagai alat pembayaran, maka pembiayaan akan membantu melancarkan lalu lintas pertukaran barang dan jasa.

- b. Pembiayaan merupakan alat yang dipakai untuk memanfaatkan *idle fund*.

Bank dapat mempertemukan pihak yang kelebihan dana dengan pihak yang memerlukan dana.

Pembiayaan merupakan satu cara untuk mengatasi gap antara pihak yang memiliki dana dan pihak yang membutuhkan dana. Bank dapat memanfaatkan dana yang *idle* untuk disalurkan kepada pihak yang membutuhkan dana, maka akan efektif, karena dana tersebut dimanfaatkan oleh pihak yang membutuhkan dana.

c. Pembiayaan sebagai alat pengendali harga

Ekspansi pembiayaan akan mendorong meningkatnya jumlah uang yang beredar, dan peningkatan peredaran uang akan mendorong kenaikan harga. Sebaliknya, pembatasan pembiayaan, akan berpengaruh pada jumlah uang yang beredar, dan keterbatasan uang yang beredar di masyarakat memiliki dampak pada penurunan harga.

d. Pembiayaan dapat mengaktifkan dan meningkatkan manfaat ekonomi yang ada.

Pembiayaan *mudharabah* dan *musyarakah* yang diberikan oleh bank syariah memiliki dampak pada kenaikan makro-ekonomi. Mitra (pengusaha), setelah mendapatkan pembiayaan dari bank syariah, akan memproduksi barang, mengolah bahan baku menjadi

barang jadi, meningkatkan volume perdagangan, dan melaksanakan kegiatan ekonomi lainnya.⁸

7. Jenis-jenis Pembiayaan

Pembiayaan bank syariah dibedakan menjadi beberapa jenis antara lain :

- a. Pembiayaan dilihat dari tujuan penggunaannya.
- b. Pembiayaan dilihat dari jangka waktunya.
- c. Pembiayaan dilihat dari sektor usaha.
- d. Pembiayaan dilihat dari segi jaminan.
- e. Pembiayaan dilihat dari jumlahnya.⁹

8. Analisis dan Pengawasan Pembiayaan

1. Analisis Pembiayaan

Analisis pembiayaan mempunyai peranan yang sangat penting dalam Bank, karena pembiayaan merupakan risiko yang paling besar dalam kelangsungan hidup sebuah Bank. pembiayaan yang terkelola dengan baik akan memberikan imbal pendapatan yang optimal, sebaliknya pembiayaan yang tidak terkelola dengan baik akan mengakibatkan risiko pembiayaan yang besar dengan kemacetan yang terjadi.

⁸ Drs. Ismail, *"Perbankan Syariah"*, Jakarta: PT. Kharisma Putra Utama, 2011, h.108-109

⁹ Drs. Ismail, *Perbankan...*, h. 108-109

Untuk menilai kualitas pembiayaan Bank, maka analisis pembiayaan berperan penting dalam menilai prospek dan risiko, yaitu:

- a. Menilai prospek dan risiko atas sebuah usulan pembiayaan dengan melakukan pemeriksaan dan evaluasi serta proses pengajuan usulan persetujuan.
- b. Menghitung berapa kebutuhan pembiayaan yang diperlukan untuk modal kerja atau investasi dan cara memonitor/ control Account.
- c. Menawarkan produk dan jasa Bank untuk kepentingan pengembangan usaha/ kebutuhan nasabah.¹⁰

Beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam analisis pembiayaan di Bank Syariah adalah sebagai berikut:

Pendekatan Analisis Pembiayaan

Ada beberapa pendekatan analisa pembiayaan yang dapat diterapkan oleh para pengelola bank syariah dalam kaitannya dengan pembiayaan yang akan dilakukan, yaitu:

- a. Pendekatan jaminan, artinya bank dalam memberikan pembiayaan selalu memperhatikan

¹⁰ Edi Susilo, “*Analisis Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah*”, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017, h.140-141

kuantitas dan kualitas jaminan yang dimiliki oleh peminjam.

- b. Pendekatan karakter, artinya bank mencermati secara sungguh-sungguh terkait dengan karakter nasabah.
- c. Pendekatan kemampuan pelunasan, artinya bank menganalisis kemampuan nasabah untuk melunasi jumlah pembiayaan yang telah diambil.
- d. Pendekatan dengan studi kelayakan, artinya bank memperhatikan kelayakan usaha yang dijalankan oleh nasabah peminjam.
- e. Pendekatan fungsi-fungsi bank, artinya bank memperhatikan fungsinya sebagai lembaga *intermediary* keuangan, yaitu mengatur mekanisme dana yang dikumpulkan dengan dana yang disalurkan.¹¹

Prinsip Analisis Pembiayaan

Prinsip Analisis Pembiayaan didasarkan pada rumus 5C, yaitu:

- a. *Character* artinya penilaian karakter menjadi penilaian paling utama dalam analisis pembiayaan, karena karakter adalah sifat dasar yang terbentuk dari proses waktu yang lama, sehingga telah

¹¹ Dr. Muhammad, “*Manajemen Bank Syariah*”, Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan, cet.2, 2011, h.304-305

menjadi kebiasaan, dari kebiasaan ini bila terus terulang dan terulang secara kontinyu, maka akan menjadi karakter.

Dalam menilai karakter calon debitur, perlu diperhatikan:

- Riwayat hidup nasabah, legalitas usaha, riwayat usaha maupun riwayat hubungannya dengan bank.
 - Reputasi dalam menepati janji dilingkungan usahanya melalui supliernya, pelanggannya, tetangga, dan lain-lain.
 - Ketekunan dan profil kerja.
 - Akhlak dan nilai integritas.
- b. *Capacity* artinya kemampuan berusaha sangat tergantung dari beberapa pendekatan berikut: pendekatan historis (menilai past performance nasabah); pendekatan keuangan (liquiditas, solvabilitas dan rentabilitas); pendekatan edukasi (latar belakang pendidikan dan keahlian); pendekatan yuridis (cakap untuk melakukan perikatan/ tindakan hukum); pendekatan manajerial (kemampuan melakukan fungsi manajemen: produksi, pemasaran dan keuangan); pendekatan teknikal (kemampuan mengelola faktor produksi,

material, tenaga kerja, alat produksi, administrasi dan keuangan, hubungan industri dan sebagainya).

- c. *Capital* artinya cerminana komposisi modal sendiri dibandingkan dengan modal pinjaman untuk mendanai kelangsungan hidup perusahaan. Perusahaan di sektor riil pada umumnya berbeda dengan perusahaan finansial yang sebagian besar dana yang diperoleh adalah dana pihak ketiga atau berasal dari hutang. Sektor riil tidak boleh demikian, karena komposisi modal sendiri idealnya lebih besar dari dana yang berasal dari pinjaman atau hutang. Maka dalam penilaian *capital* perusahaan harus berfungsi sebagai: benteng ketahanan nasabah apabila terjadi risiko pembiayaan; menunjukkan komitmen nasabah terhadap kelangsungan perusahaan; melihat komposisi dana sendiri yang diputar terhadap pembiayaan yang diberikan.
- d. *Collateral* artinya jaminan harus dinilai dan diprediksi: *collateral valuation* (ketetapan nilai jaminan); *liquidity* (proses likuidasi cepat atau lambat); *depreciability* (penyusutan/ kadar jaminan); *marketability* (pasar/ kemudahan dalam menjual); *controllability* (pengawasan jaminan (tempat/ lokasi)).

- e. *Condition* artinya lingkungan eksternal perusahaan sangat memengaruhi kelangsungan hidup perusahaan terutama perusahaan yang mempunyai skala pasar yang luas dengan teknologi tinggi dalam operasionalnya. Kondisi ekonomi makro suatu Negara sangat berpengaruh terhadap perusahaan terutama perusahaan-perusahaan besar dengan skala pasar yang luas. Misalnya penurunan nilai rupiah terhadap dolar, maka akan memengaruhi harga jual produk yang dihasilkan dari bahan baku impor atau produk yang langsung diimpor.

Kemajuan teknologi, perubahan pasar, perkembangan industri, kebijakan pemerintah dan arus globalisasi adalah kondisi yang secara tidak langsung memengaruhi operasional perusahaan.¹²

Tujuan Analisis Pembiayaan

Analisis pembiayaan memiliki dua tujuan, yaitu: tujuan umum dan tujuan khusus. Tujuan umum analisis pembiayaan adalah: pemenuhan jasa pelayanan terhadap kebutuhan masyarakat dalam rangka mendorong dan melancarkan perdagangan, produksi, jasa-jasa, bahkan konsumsi yang kesemuanya ditujukan untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat.

¹² Edi Susilo, “*Analisis Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah*”, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017, h.146-148

Sedangkan tujuan khusus analisis pembiayaan adalah:

- a. Untuk menilai kelayakan usaha calon peminjam
- b. Untuk menekan risiko akibat tidak terbayarnya pembiayaan
- c. Untuk menghitung kebutuhan pembiayaan yang layak.¹³

Prosedur Analisis Pembiayaan

Aspek-aspek penting dalam analisis pembiayaan yang perlu dipahami oleh pengelola bank syariah:

- a. Berkas dan pencatatan
- b. Data pokok dan analisis pendahuluan
- c. Penelitian data
- d. Penelitian atas realisasi usaha
- e. Penelitian dan penilaian barang jaminan
- f. Laporan keuangan dan penelitiannya.¹⁴

Keputusan Permohonan Pembiayaan

- a. Bahan pertimbangan pengambilan keputusan
- b. Wewenang pengambilan keputusan¹⁵

¹³ Dr. Muhammad, “*Manajemen Bank Syariah*”, Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan, cet.2, 2011, h.305

¹⁴ Ibid, 305-306

¹⁵ Ibid, h.306

2. Pemantauan dan Pengawasan Pembiayaan

Pembiayaan adalah suatu proses, mulai dari analisis kelayakan pembiayaan sampai pada realisasinya. Namun realisasi pembiayaan bukanlah tahap terakhir dari proses pembiayaan. Setelah realisasi pembiayaan, maka pejabat bank syariah perlu melakukan pemantauan dan pengawasan pembiayaan. Aktivitas ini memiliki aspek dan tujuan tertentu. Untuk itu perlu dibicarakan hal-hal yang terkait dengan aktivitas pemantauan dan pengawasan pembiayaan.¹⁶

Tujuan Pemantauan dan Pengawasan Pembiayaan

- a. Kekayaan bank syariah akan selalu terpantau dan menghindari adanya penyelewengan-penyelewengan baik oknum dari luar maupun dari dalam bank syariah.
- b. Untuk memastikan ketelitian dan kebenaran data administrasi di bidang pembiayaan.
- c. Untuk memajukan efisiensi di dalam pengelolaan tata laksana usaha di bidang peminjaman dan sasaran pencapaian yang ditetapkan.

¹⁶ Dr. Muhammad, “*Manajemen Bank Syariah*”, Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan, cet.2, 2011, h.309-310

- d. Kebijakan manajemen bank syariah akan dapat lebih rapi dan mekanisme dan prosedur pembiayaan akan lebih dipatuhi.¹⁷

Media Pemantauan

- a. Informasi dari luar bank syariah
Diupayakan dari data laporan periodik usaha dibiayai baik itu berupa laporan stok, realisasi kerja dan laporan keuangan. Laporan harus dikontrol melalui realisasi kerjanya jangan hanya berdasarkan formulir laporan keuangan.
- b. Informasi dari dalam bank syariah
Penelitian mutasi keuangan anggota dalam rekening sehingga diperoleh gambaran mutasi yang sesungguhnya dan tidak terjadi manipulasi.
- c. Meneliti perputaran yang terjadi atas debit dan kredit pada beberapa bulan berjalan.
- d. Memberikan tanda pada laporan sehingga dapat diantisipasi jika ada kekeliruan yang lebih besar.
- e. Memeriksa apakah ada tanggal-tanggal jatuh tempo yang dijanjikan terealisasi.
- f. Meneliti buku-buku pembantu/ tambahan dan map-map yang berkaitan dengan peminjaman.¹⁸

¹⁷ Ibid, h.310

Kunjungan pada Peminjam

Tujuannya adalah untuk mempertimbangkan dan memantau efektivitas dana yang dimanfaatkan peminjam. Hal-hal yang dilakukan:

- a. Membuat laporan kegiatan peminjam
- b. Laporan realisasi kerja bulanan
- c. Laporan stok / persediaan barang
- d. Laporan kegiatan investasi bulanan
- e. Laporan hutang
- f. Laporan piutang
- g. Neraca R/L per bulan, triwulan, dan semester
- h. Tingkat pengumpulan pendapatan
- i. Tingkat kemajuan usaha
- j. Tingkat efektivitas pemakaian dana.¹⁹

3. Penanganan Pembiayaan Bermasalah

Risiko yang terjadi dari peminjaman adalah peminjaman yang tertunda atau ketidakmampuan peminjam untuk membayar kewajiban yang telah dibebankan, untuk mengantisipasi hal tersebut makabank syariah harus mampu menganalisis penyebab permasalahannya.²⁰

¹⁸ Ibid, h.310

¹⁹ Ibid, h.310-311

²⁰ Dr. Muhammad, “*Manajemen Bank Syariah*”, Yogyakarta: Unit Penerbit dan Percetakan, cet.2, 2011, h.311

1) Analisa sebab kemacetan

a. Aspek internal

- a) Peminjam kurang cakap dalam usaha tersebut
- b) Manajemen tidak baik atau kurang rapi
- c) Laporan keuangan tidak lengkap
- d) Penggunaan dana yang tidak sesuai dengan perencanaan
- e) Perencanaan yang kurang matang
- f) Dana yang diberikan tidak cukup untuk menjalankan usaha tersebut.

b. Aspek eksternal

- a) Aspek pasar kurang mendukung
- b) Kemampuan daya beli masyarakat kurang
- c) Kebijakan pemerintah
- d) Pengaruh lain di luar usaha
- e) Kenakalan peminjam

2) Menggali potensi peminjam

Anggota yang mengalami kemacetan dalam memenuhi kewajiban harus di motivasi untuk memulai kembali atau membenahi dan mengantisipasi penyebab kemacetan usaha atau angsuran. Untuk itu perlu digali potensi yang ada pada peminjam agar dana yang telah digunakan

lebih efektif digunakan. Hal-hal yang perlu diperhatikan:

- a. Adakah peminjam memiliki kecakapan lain?
- b. Adakah peminjam memiliki usaha lainnya?
- c. Adakah penghasilan lain peminjam?
- 3) Melakukan perbaikan akad (*remedial*)
- 4) Memberikan pinjaman ulang, mungkin dalam bentuk: pembiayaan *murabahah* atau *mudharabah*
- 5) Penundaan pembayaran
- 6) Memperkecil angsuran dengan memperpanjang waktu atau akad dan margin baru (*rescheduling*)
- 7) Memperkecil margin keuntungan atau bagi hasil.²¹

B. Ijarah

1. Konsep Umum Ijarah

Ijarah, biasa juga disebut sewa, jasa, atau imbalan adalah akad yang dilakukan atas dasar suatu manfaat dengan Imbalan.²² Berdasarkan terminologi, ijarah adalah memindahkan kepemilikan fasilitas dengan imbalan.²³

²¹ Ibid, h.311-312

²² Ascarya, *Akad Produk Bank Syariah*, Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2007, h 99

²³ Rizal Yaya dkk, *Akutansi Perbankan Syariah : Teori Dan Praktik Kontemporer*, Jakarta : Salemba Empat, 2016, II, h 254

Ulama Hanafiyah berpendapat ijarah adalah akad atas suatu kemanfaatan dengan pengganti sedangkan ulama syafi'iyah berpendapat bahwa ijarah adalah akad atas suatu kemanfaatan yang mengandung maksud tertentu dan mubah, serta menerima pengganti atau kebolehan dengan pengganti tertentu. Adapun ulama Malikiyah dan Hanabilah menyatakan bahwa ijarah adalah menjadikan milik suatu kemanfaatan yang mubah dalam waktu tertentu dengan pengganti.²⁴ Penyewaan dalam sudut pandang islam meliputi dua hal yaitu: pertama, penyewaan terhadap potensi atau sumber daya manusia, kedua, penyewaan terhadap suatu fasilitas. Penyewaan terhadap potensi manusia, misalnya adalah menyewa seseorang untuk membantu pekerjaan dalam waktu tertentu (dikategorikan oleh ahli fiqih dengan pekerja pribadi) atau untuk menyelesaikan satu pekerjaan tertentu (dikategorikan oleh ahli fiqih dengan pekerja umum). Adapun penyewaan untuk fasilitas antara lain penyewaan tempat tinggal, tanah garapan atau mobil angkutan. Ketentuan syar'i transaksi ijarah diatur dalam fatwa DSN Nomer 09 Tahun 2000. Adapun ketentuan

²⁴Racmat Syafe'i, *Fiqh Muamalah*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2001, h 121

syar'i transaksi ijarah untuk penggunaan jasa diatur dalam fatwa DSN Nomor 44 tahun 2004.²⁵

Sewa atau ijarah dapat dipakai sebagai bentuk pembiayaan, pada mulanya bukan merupakan bentuk pembiayaan, tetapi merupakan aktivitas usaha seperti jualbeli. Individu yang membutuhkan pembiayaan untuk membeli aset dapat mendatangi pemilik dana (dalam hal ini bank) untuk membiayai pembelian aset produktif. Pemilik dana kemudian membeli barang dimaksud dan kemudian menyewakannya kepada yang membutuhkan aset tersebut.²⁶

2. Dasar Hukum Ijarah

a. Al Quran

وَإِنْ أَرَدْتُمْ أَنْ تَسْتَرْضِعُوا أَوْلَادَكُمْ فَلَا جُنَاحَ عَلَيْكُمْ إِذَا
 سَلَّمْتُمْ مَا آتَيْتُمْ بِالْمَعْرُوفِ ۖ وَاتَّقُوا اللَّهَ وَاعْلَمُوا أَنَّ
 اللَّهَ بِمَا تَعْمَلُونَ بَصِيرٌ

“Dan jika kamu ingin anakmu disusukan oleh orang lain, maka tidak ada dosa bagimu apabila kamu memberikan pembayaran menurut yang patut. Bertakwalah kamu kepada Allah dan ketahuilah bahwa Allah Maha Melihat apa yang kamu kerjakan.”

²⁵Ibid, h 254

²⁶Ascarya, *Akad...*, 2007, h. 101

(Q.s Al Baqarah 233)

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبَتِ اسْتَجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَجَرْتُ الْقَوِيَّ الْأَمِينُ

“Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: “ya bapakku ambilah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya” (Q.s Qashash 26)

b. Al-Hadist

أَعْطُوا الْأَجِيرَ أَجْرَهُ قَبْلَ أَنْ يَجِفَّ عَرْقُهُ

“Barang siapa memperkerjakan pekerja, beritahukanlah upahnya” (HR Abd ar-Razzaq dari Abu Hurairah dan abu Sai’id al –khuduri)

Dari Ibnu Umar bahwa Raulullah bersabda, “berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.” (HR Ibnu Majah)²⁷

c. Ijma’

Mengenai disyariatkannya ijarah, semua ulama bersepakat, tidak ada seorang ulamapun yang membantah kesepakatan ijma ini, sekalipun ada beberapa orang diantara mereka yang berbeda pendapat dalam tataran teknisnya.²⁸

²⁷ Muhammad Syafi’i Antonio, *Bank....*, h. 107

²⁸ Qamarul Huda, *Fiqh Muamalah*, Yogyakarta : Sukses Offset, 2011, h. 79

Pakar pakar keilmuan dan kecendekiawan sepanjang sejarah diseluruh negeri telah sepakat akan legitimasi ijarah. Dari beberapa nash yang ada, kirannya dapat dipahami bahwa ijarah itu disyariatkan dalam islam, karena pada dasarnya manusia senantiasa terbentur pada keterbatasan dan kekurangan. Oleh karena itu, manusia antara yang satu dengan yang lain selalu terikat dan saling membutuhkan

Ijarah (sewa menyewa merupakan salah satu aplikasi keterbatasan yang dibutuhkan manusia dalam kebutuhan kehidupan bermasyarakat. Bila dilihat dari uraian diatas, rasanya mustahil manusia bisa berkecukupan hidup tanpa berijarah dengan manusia. oleh karena itu boleh dikatakan bahwa pada dasarnya ijarah itu adalah salah satu bentuk aktifitas antara dua belah pihak atau saling meringankan, serta termasuk salah satu bentuk tolong menolong yang diajarkan agama.²⁹

3. Rukun dan Syarat Ijarah

Rukun dari akad ijarah yang harus dipenuhi dalam transaksi ada beberapa yaitu :

²⁹ Rifai, *Konsep perbankan syariah*, semarang, CV. Wicaksana , 2002, h 77

1. Pelaku akad, yaitu mustaj'ir (penyewa) adalah pihak yang menyewa aset, dan muajir (pemilik) adalah pemilik yang memiliki aset.
2. Objek akad, yaitu ma'jur (aset yang disewakan), dan ujah (harga sewa).
3. Shighah, yaitu ijab dan qabul

Dua hal yang harus diperhatikan dalam penggunaan ijarah sebagai bentuk pembiayaan. Pertama, beberapa syarat harus dipenuhi agar hukum-hukum syariat terpenuhi, dan yang pokok adalah :

1. Jasa atau manfaat yang akan diberikan oleh aset yang disewakan tersebut harus tertentu dan diketahui dengan jelas oleh kedua belah pihak
2. Kepemilikan aset tetap pada yang menyewakan yang bertanggung jawab atas pemeliharaannya sehingga aset tersebut terus dapat memberi manfaat kepada penyewa
3. Akad ijarah dihentikan pada saat aset yang bersangkutan berhenti memberikan manfaat kepada penyewa. Jika aset tersebut rusak dalam periode kontrak, akad ijarah masih tetap berlaku
4. Aset tidak boleh dijual kepada penyewa dengan harga yang ditetapkan sebelumnya pada saat kontrak berakhir. Apabila aset akan di jual, harganya akan ditentukan pada saat kontrak berakhir.

Syarat-syarat diatas menyiratkan bahwa pemilik dana atau pemilik aset tidak memperoleh keuntungan tertentu yang ditetapkan sebelumnya. Tingkat keuntungan (rate of return) baru dapat diketahui setelahnya.

Kedua, sewa aset tidak dipakai sebagai patokan tingkat keuntungan dengan alasan :

1. Pemilik aset tidak mengetahui dengan pasti umur aset yang bersangkutan. Aset hanya akan memberikan pendapatan pada masa produktifnya. Selain itu, harga aset tidak diketahui apabila akan dijual pada saat aset tersebut masih produktif
2. Pemilik aset tidak tahu pasti sampai kapan aset tersebut dapat terus disewakan selama masa produktifnya. Pada saat sewa pertama berakhir, pemilik belum tentu langsung mendapatkan penyewa berikutnya. Apabila sewa diperbarui, harga sewa mungkin berubah mengingat kondisi produktivitas aset yang mungkin telah berkurang.³⁰

Sehubungan dengan itu, Ketentuan objek *ijarah* dan kewajiban Lembaga Keuangan Syariah Majelis Ulama

³⁰Ascarya, *Akad Produk Bank Syariah*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2007, h 101

Indonesia mengeluarkan Fatwa DSN Nomor 09/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan ijarah.

Pertama : *Rukun Dan Syarat Ijarah*:

- a. Sighah ijarah, yaitu ijab dan qabul berupa pernyataan dari kedua belah pihak yang berkontrak, baik secara verbal atau dalam bentuk lain.
- b. Pihak-pihak yang berakad (berkontrak) terdiri atas pemberi sewa/ atau pemberi jasa, dan penyewa/ pengguna jasa.
- c. Objek akad ijarah, yaitu
 - 1) Manfaat barang dan sewa
 - 2) Manfaat jasa dan upah

Kedua : *ketentuan objek ijarah* :

- a. Objek ijarah adalah manfaat dari penggunaan barang atau jasa
- b. Manfaat barang atau jasa harus bisa dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak
- c. Manfaat barang atau jasa harus yang bersifat dibolehkan
- d. Kesanggupan memenuhi manfaat harus nyata dan sesuai dengan syariah
- e. Manfaat harus dikenali secara spesifik sedemikian rupa untuk menghilangkan ketidaktahuan yang akan mengakibatkan sengketa

- f. Spesifik manfaat harus dinyatakan dengan jelas, termasuk jangka waktu. Bisa juga dikenali dengan spesifik atau indentifikasi fisik
 - g. Sewa atau upah adalah sesuatu yang dijanjikan dan dibayar nasabah kepada LKS sebagai pembayaran manfaat. Sesuatu yang dapat dijadikan harga dalam jual beli dapat pula dijadikan sewa atau upah dalam ijarah
 - h. Pembayaran sewa atau upah boleh dalam bentuk jasa (manfaat lain) dari jenis yang sama dengan objek kontrak
 - i. Kelenturan dalam menentukan sewa atau upah dapat diwujudkan dalam ukuran waktu, tempat, dan jarak
- Ketiga : *kewajiban LKS dan Nasabah dalam Pembiayaan Ijarah :*
- a. Kewajiban LKS sebagai pemberi manfaat barang atau jasa :
 - 1) Menyediakan barang yang disewakan atau jasa yang diberikan
 - 2) Menanggung biaya pemeliharaan barang
 - 3) Menjamin bila terdapat cacat pada barang yang disewakan
 - b. Kewajiban nasabah sebagai penerima manfaat barang atau jasa

- 1) Membayar sewa atau upah dan bertanggung jawab untuk menjaga keutuhan barang serta menggunakannya sesuai akad (kontrak).
- 2) Menanggung biaya pemeliharaan barang yang sifatnya ringan.
- 3) Jika barang yang disewa rusak, bukan karena pelanggaran dari penggunaan yang dibolehkan, juga bukan karena kelalaian pihak penerima manfaat dalam menjaganya, ia tidak bertanggung jawab atas kerusakan tersebut.³¹

4. Macam-macam Ijarah

Menurut ahli fiqih, dilihat dari segi objeknya akad ijarah dibagi menjadi dua macam, pertama ijarah '*ala al-manafi*' (sewa menyewa) yaitu perpindahan manfaat terhadap barang. Barang yang boleh disewakan adalah barang-barang mubah seperti menyewa rumah, tokoh, kendaraan. Kedua *ijarah 'ala al-'amal* (upah mengupah). Ijarah ini bersifat pekerjaan, yaitu dengan cara mempekerjakan seseorang untuk melakukan suatu pekerjaan. Ijarah ini dibolehkan seperti upah proyek bangunan, upah tukang jahit dan lain-lain. Pembayaran upah harus diberikan seketika juga. Tetapi pada waktu

³¹Dr. Nurul Huda dkk, *Baitul Mal Wa Tamwil Sebuah Tinjauan Teoretis*, Jakarta : AMZAH, 2016, h 115

perjanjian boleh diadakan dengan mendahulukan atau mengakhirinnya.³²

Menurut ulama Fiqh ijarah terhadap pekerjaan hukumnya boleh. Pada jasa tenaga kerja ini disyaratkan kejelasan karakteristik jasa yang diadakan dan berlakunya hukum harga tau upah. Sedangkan pada jasa barang, selain persyaratan yang sama, juga disyaratkan bahwa barang tersebut bisa dilihat pada waktu akad berlangsung.³³

Ijarah manfaat banyak diterapkan dalam pelayanan jasa di lembaga keuangan syariah. sedangkan ijarah jasa pekerjaan biasa dipakai sebagai bentuk investasi atau pembiayaan dilembaga keuangan syariah. Selain ijarah manfaat ijarah pekerjaan. Dalam akad ijarahterdapat akad *al-ijarah muntahiyah bit tamlik* (sewa-beli) yaitu transaksi sewa beli dengan perjanjian untuk menjual atau menghibah kan objek sewa diakhir periode sehingga transaksi ini diakhiri dengan alih kepemilikan objek sewa.

Pemindahan hak milik barang dalam *ijarah mutahiyah bit tamlik* terjadi dengan dua cara yaitu pihak

³² Muhammad Nadzir, *Fiqh Muamalah Klasik*, Semarang : CV. Karya Abadi Jaya, 2015, h.75

³³ Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010, h.154

yang menyewakan berjanji akan menjual barang yang disewakan tersebut pada akhir masa sewa dan pihak yang menyewakan berjanji akan menghibahkan barang yang disewakan pada akhir masa sewa. Pilihan untuk menjual barang diakhir masa sewa biasanya diambil bila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif kecil. Sedangkan pilihan untuk menghibahkan barang diakhir masa sewa diambil apabila kemampuan finansial penyewa untuk membayar sewa relatif lebih besar.³⁴

5. Pembatalan dan Berakhirnya Akad Ijarah

Adapun jumruh ulama dalam hal ini mengatakan bahwa akad al-ijarah itu bersifat mengikat kecuali ada cacat atau barang itu tidak boleh dimanfaatkan. Akibat perbedaan pendapat ini dapat diamati dalam kasus apabila seseorang meninggal dunia maka akad al-ijarah batal, karena manfaat tidak boleh diwariskan.³⁵

Akan tetapi, Jumhur Ulama mengatakan, bahwa manfaat itu boleh diwariskan karena termasuk harta (al-maal). Oleh sebab itu kematian salah satu pihak yang

³⁴ Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqh dan Keuangan*, Ed. 2, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2004, h. 127

³⁵ Al Hafizh bin Hajar Al'Asoalam, *Tarjamah Bulughul Maram*, Semarang: Wicaksono, 2010, h. 122

berakad tidak membatalkan akad-ijarah. Menurut al-kasani dalam kitab al-bidaa'iuash-shana'iu, menyatakan bahwa akad ijarah berakhir bila ada hal-hal sebagai berikut :³⁶

- a. Obyek ijarah hilang atau musnah seperti, rumah yang disewakan terbakar atau kendaraan yang disewa hilang
- b. Tenggang waktu yang disepakati dalam akad ijarah telah berakhir apabila yang disewakan itu rumah, maka rumah itu dikembalikan kepada pemiliknya dan apabila yang disewa itu jasa seseorang maka orang tersebut berhak menerima upahnya
- c. Wafatnya salah seorang yang berakad
- d. Apabila ada uzur dari salah satu pihak, seperti rumah yang disewakan disita negara karena terkait adanya hutang, maka akad ijarahnya batal.³⁷

Sementara itu, menurut Sayyid Sabiq, ijarah akan menjadi batal dan berakhir bila hal-hal sebagai berikut :

1. Terjadi cacat pada barang sewaan ketika barang sewaan berada ditangan menyewa
2. Rusaknya barang yang disewakan, seperti ambruknya rumah, dan runtuhnya bangunan gedung

³⁶M. Ali Hasan, *Berbagai Macam Ttransaksi dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2013, h 237

³⁷Ibid, h. 237

3. Rusaknya barang yang diupahkan, seperti bahan baju yang diupahkan untuk dijahit
4. Telah terpenuhinya manfaat yang diadakan sesuai dengan masa yang telah ditentukan dan selesainya pekerjaan
5. Menurut Hanafi salah satu pihak dari yang berakad boleh membatalkan ijarah jika ada kejadian-kejadian yang luar biasa, seperti terbakarnya gedung, tercurinnya barang-barang dagangan, dan kehabisan modal.³⁸

6. Aspek Teknis Ijarah

- a. Tujuan

Memberikan fasilitas kepada nasabah yang membutuhkan manfaat atas barang atau jasa dengan pembayaran tangguh
- b. Objek sewa
 - 1) Biaya sekolah
 - 2) Property
 - 3) Biaya rumah sakit
 - 4) Biaya pendidikan
 - 5) Biaya sewa kios
 - 6) Biaya pengobatan

³⁸Abdul Rohman Ghazaly, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Kencana Premedia Group, 2010, h. 284

7) Biaya perjalanan³⁹

a. Spesifik objek sewa:

- 1) Jumlah, ukuran dan jenis objek sewa harus diketahui jelas serta tercantum dalam akad.
- 2) Objek sewa dapat berupa barang yang telah dimiliki bank atau barang yang diperoleh dengan menyewa dari pihak lain untuk kepentingan nasabah.
- 3) Objek dan manfaat barang sewa harus, dapat dinilai dan diidentifikasi serta spesifik dan dinyatakan dengan jelas pembayaran sewa dan jangka panjang.⁴⁰

b. Pemilik sewa (bank) :

- 1) Bank wajib menyediakan barang sewa menjamin pemenuhan kualitas dan kuantitas barang sewa serta ketepatan waktu penyediaan barang sewa sesuai kesepakatan.
- 2) Bank dapat mewakilkan kepada nasabah untuk mencari barang yang akan disewa oleh nasabah.⁴¹
- 3)

³⁹ Hasil wawancara dengan Mbak Heni Fajar Rukiyanti M, S.Pd selaku Staff Di BMT Al Hikmah Ungaran Pada tanggal 22 April 2019

⁴⁰ <https://www.academia.edu/19730019/ijarah> diakses pada tanggal 1 mei 2019

⁴¹ ibid

c. Penyewa (Nasabah) :

- 1) Nasabah dilarang menyewakan kembali yang disewannya
- 2) Nasabah wajib menjaga keutuhan barang sewa
- 3) Nasabah tidak bertanggung jawab atas kerusakan barang sewa yang terjadi bukan karena pelanggaran perjanjian kelalaian nasabah.⁴²

f. Sewa (Ujrah)

- 1) Nasabah membayar sewa sesuai dengan kesepakatan
- 2) Besarnya sewa (ujrah) harus disepakati diawal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk prosentase
- 3) Apabila periode pembayaran nasabah kurang dari satu tahun, maka sewa diakui sebagai pendapatan LKS setiap pembayaran sewa
- 4) Dalam hal periode pembayaran nasabah lebih dari satu tahun, maka sewa diakui sebagai pendapatan secara proposional sebagai jangka waktu
- 5) Apabila objek sewa bukan milik LKS, maka pendapatan bank merupakan selisish antara harga perolehan sewa dengan harga sewa⁴³

⁴² Muhammad, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*, Yogyakarta: UII Press, 2000, h. 135

5. Mekanisme Pembiayaan Ijarah

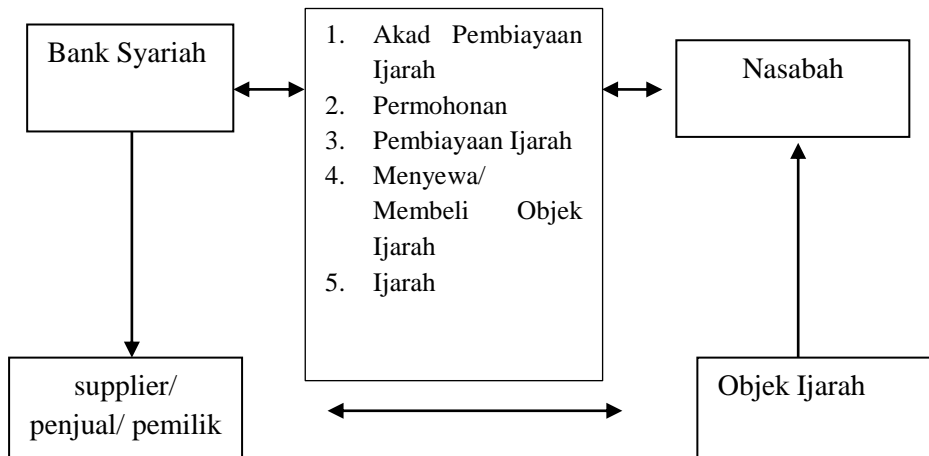
Secara praktik, pembiayaan ijarah dalam bank syariah dijelaskan dalam pasal 19 huruf 9 UU No. 21 Tahun 2008: “menyalurkan pembiayaan penyewaan barang bergerak atau tidak bergerak kepada nasabah berdasarkan akad ijarah atau sewa beli dalam bentuk ijarah muntahiya bittamlik atau akad lain yang tidak bertentangan dengan prinsip syariah.

Dari beberapa landasan hukum diatas dalam ijarah terdapat orang memberi sewa dalam bentuk barang atau jasa, penyewa (musta'jir), dan upah sewa (ujrah). Kemudian sebagaimana pada pasal 19 huruf 9 diatas, barang yang disewakan (ma'jur) dapat berupa barang tidak bergerak.⁴⁴

⁴³ ibid

⁴⁴ Ahmad Dahlan, *Bank Syariah Teoritik, Pratik, Kritik*, Yogyakarta: Teras, Yogyakarta, 2012 h 187

Mekanisme Pembiayaan Ijarah



Sumber : Adi Warman A karim

Keterangan :

1. Nasabah mengajukan pembiayaan ijarah ke bank syariah.
2. Bank syariah membeli/ menyewa barang yang diinginkan oleh nasabah sebagai objek ijarah, dari supplier/ penjual / pemilik.
3. Setelah dicapai kesepakatan antara nasabah dengan bank mengenai barang objek ijarah, tarif ijarah, periode ijarah dan biaya pemeliharaanya, maka akad pembiayaan ijarah ditandatangani. Nasabah diwajibkan menyerahkan jaminan yang dimiliki.

4. Bank menyerahkan objek ijarah kepada nasabah sesuai akad yang disepakati. Setelah periode ijarah berakhir, nasabah mengembalikan objek ijarah tersebut kepada bank:

- 1) Bila membeli objek ijarah tersebut (*al-bai wal ijarah*), setelah periode ijarah berakhir objek ijarah tersebut disimpan oleh bank sebagai aset yang dapat disewakan kembali.
- 2) Bila bank menyewa objek ijarah tersebut (*al-ijarah walijarah*, atau *ijarah paralel*), setelah periode ijarah berakhir objek ijarah tersebut dikembalikan oleh bank kepada supplier/ penjual/ pemilik.⁴⁵

C. Pembiayaan Multi Jasa

1. Pengertian Multi Jasa

Pembiayaan multijasa adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu berupa transaksi multijasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan nasabah pembiayaan yang mewajibkan nasabah pembiayaan untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu sesuai dengan akad.⁴⁶

⁴⁵ Adiwarman karim, *Bank...*, h.146-147

⁴⁶ Rachmadi Usman, *Produk Dan Akad Perbankan Syariah Di Indonesia*, : PT Citra Aditya Bakti, 2009, h 252

Ijarah multijasa adalah pembiayaan yang diberikan oleh bank kepada nasabah untuk memperoleh manfaat atas suatu jasa, misalnya jasa berupa pelayanan pendidikan, kesehatan, ketenagakerjaan, dan kepariwisataan. Ketentuan berkaitan dengan ijarah multijasa didasarkan kepada fatwa DSN-MUI No. 44/DSN-MUI/VII/2004 11 Agustus tentang pembiayaan multijasa.⁴⁷

2. Fatwa DSN-MUI tentang Multi Jasa

Berdasarkan Fatwa DSN Nomor 44/DSN-MUI/VIII/2004 pembiayaan multijasa yang diperbolehkan adalah pembiayaan yang didasarkan pada akad kafalah dan akad ijarah, yang hukumnya adalah boleh (jaiz). Oleh karena itu, dasar hukum yang digunakan dalam fatwa ini meliputi pula dalil-dalil hukum islam yang berhubungan dengan kedua jenis akad tersebut serta beberapa pendapat ulama.⁴⁸

Adapun ketentuan yang diatur lebih lanjut dalam fatwa DSN Nomor 44/DSN-MUI/VIII/2004 sebagai berikut :

⁴⁷ Prof.Dr.Sutan Remy, *Perbankan Syariah Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya*, Jakarta: PT Adhitya Andrebina Agung, 2014, h 275

⁴⁸ Rachmadi Usman, *Produk Dan Akad Perbankan Syariah Di Indonesia*, : PT Citra Aditya Bakti, 2009, h253

1. Ketentuan Umum

Pembiayaan multijasa hukumnya boleh (jaiz) dengan menggunakan akad ijarah atau kafalah

- a) Dalam hal LKS menggunakan akad ijarah, maka harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam fatwa ijarah.
- b) Dalam hal LKS menggunakan akad kafalah, maka harus mengikuti semua ketentuan yang ada dalam fatwa kafalah
- c) Dalam kedua pembiayaan multijasa tersebut, LKS dapat memperoleh imbalan jasa (ujrah) atau fee
 - a. Besar ujrah atau fee harus disepakati diawal dan dinyatakan dalam bentuk nominal bukan dalam bentuk persentase

2. Penyelesaian Perselisihan

Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara kedua belah pihak, penyelesaiannya dilakukan melalui badan arbitrase syariah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.⁴⁹

⁴⁹ Ibid, h 253

BAB III

GAMBARAN UMUM

A. Sejarah Berdirinya BMT Al Hikmah

BMT Al-hikmah adalah sebuah lembaga ekonomi swadaya masyarakat yang tumbuh dan berkembang di wilayah kecamatan ungaran. Lahirnya BMT Al-hikmah ini diawali adanya pertemuan tokoh masyarakat babadan dan sekitarnya pada tanggal 24 september 1998 di Masjid wahyu langensari, melalui rapat yang dihadiri 30 yang siap menjadi anggota pendiri. Tujuan BMT-Al hikmah ini untuk menciptakan lembaga perekonomian masyarakat sebagai sarana untuk meningkatkan kualitas sosial kehidupan ekonomi umat islam, dengan sasaran utama para pedagang dan pengusaha kecil serta masyarakat umum lapis bawah di kecamatan ungaran. Salah satu unit usahannya ialah unit simpan dengan menggunakan system bagi hasil. Adapun target yang hendak dicapai adalah terbentuknya pusat perekonomian umat melalui kegiatan usaha mencapai kesejahteraan hidup umat. BMT Al-hikmah mulai beroperasi dii kompleks pasar babadan blok B-26, pada tanggal 15 oktober 1998 dengan modal awal Rp. 15.000.000,00. Modal awal tersebut berasal dari simpanan yang disetorkan para anggota berupa simpanan pokok, simpanan khusus, dan simpanan wajib. Pengelola BMT Al-hikmah dipercayakan

kepada empat orang pengelola yang telah mendapatkan pelatihan melalui proyek penanggulangan pekerja terampil di asrama haji Donohudon, solo. Dalam perkembangannya, BMT Al-hikmah, BMT Al-Hikmah mengalami perkembangan yang cukup pesat. Selama 20 tahun berdiri, anggota yang menanamkan modal pun meningkat yang diikuti dengan meningkatkan jumlah nominal simpanan yang harus disetorkan.¹

Untuk pembiayaan yang disalurkan juga mengalami peningkatan asset dan tentunya meningkat pula rugi laba setiap bulannya. Sampai saat ini asset BMT Al Hikmah sudah mencapai Rp 23.000.000.000,-.

Sejarah singkat berdirinya BMT Al Hikmah Ungaran

- a. BMT Al Hikmah melalui beberapa rapat awal yang dihadiri oleh tokoh-tokoh masyarakat babadan, Langensari danwujil yang menghasilkan keputusan tentang berdirinya BMT Al Hikmah tanggal 24 september 1998 di masjid wahyu langensari yang dihadiri 30 orang yang siap menjadi anggota pendiri.
- b. Tanggal 15 oktober 1998 BMT Al Hikmah pertama kali beroprasi kantor di komplek pasar babadan Blok E 26 dengan modal awal 15.000.000 (lima belas juta rupiah). Modal awal tersebut berasal dari simpanan yang

¹ Data dari BMT Al Hikmah Ungaran

- disetorkan para anggota berupa simpanan pokok, simpanan pokok khusus dan simpanan wajib. Pengelola BMT Al Hikmah diasrama haji Donohudan, Solo.
- c. Tanggal 02 Desember 2009 dalam perkembangannya, BMT Al Hikmah mengalami perkembangan BMT Al Hikmah dengan anggota yang berasal dari latar belakang jenis usaha, asal daerah, pendidikan dan status sosial yang berbeda menunjukkan kepercayaan masyarakat yang cukup besar terhadap keberadaan BMT Al Hikmah. Sehingga dirasa perlu perluasan wilayah dengan dibukannya kantor cabang karang jati.
 - d. Tanggal 05 maret 2010 PAD BMT Al Hikmah disahkan sehingga berubah menjadi Koperasi BMT Al Hikmah dengan bentuk usahannya KSU (Koperasi Serba Usaha)
 - e. Tanggal 6 januari 2012 resmi menempati kantor pusat di jalan jenderal Sudirman nomer 12 Mijen Gedanganak Ungaran Timur. Dan pada tahun 2012 tersebut dibuka dua kantor cabang di bawen dan bandungan. Sampai saat ini jumlah semua kantor pelayanan berjumlah 7 kantor. Dua yang terakhir di gunungpati sekarang dan ngabean.
 - f. Mulai september 2016 proses PAD dari koperasi menjadi KSPPS BMT Al Hikmah.

Kemajuan dan perkembangan koperasi BMT Al Hikmah yang berdiri dengan latar belakang jenis usaha, asal daerah yang berbeda, pendidikan dan status sosial yang

berbeda menunjukkan kepercayaan masyarakat yang cukup besar terhadap keberadaan BMT Al hikmah Babadan. Kemajuan ini tentu saja tidak lepas dari peran dan kerjasama para pegawai BMT Al- Hikmah. BMT Al-Hikmah berhasil membuka 7 kantor cabang yang berbeda di 7 tempat, yaitu :

1. Mijen: Jl. Jenderal Sudirman No.12 Lt.1 Mijen, Gedanganak Ungaran Timur 50519 Telp/Fax 024-6924415
2. Babadan: komplek Ps. Babadan Blok E 23-25 Ungaran Barat 50518 Telp.024-6922743
3. Karangjati: Komplek Terminal Ps. Karangjati No. 11 kec. Bergas 50552 No.11 kec Bergas 50552 Telp. 0298-525657
4. Bawen : Jl. Samban – jimbaran RT 01/10 Ds. Samban Bawen Telp. 0298-521414
5. Bandungan : Jl. Tirtomoyo No.07 Bnadungan Telp. 0298-711151
6. Gunungpati I: Jl. Tman Siswa No.13 Sekaran Gunungpati-Semarang Telp. 024-86458188
7. Gunungpati II : Jl. Raya Gunungpati –Bojo Ds.Ngabean No.05 Gunungpati kota semarang Telp. 024-6932092.²

² Data dari BMT Al Hikmah Ungaran

B. Profil BMT Al Hikmah

Nama Koperasi : KSPPS BMT Al Hikmah
Nama Manager : Muhari S. Ag
Alamat BMT : Jl jend. Sudirman No 12
Gedanganak
Kecamatan : Ungaran
Kabupaten : Semarang
Provinsi : jawa tengah
Telp/ Fax : 024-6924415

C. Visi Misi, Tujuan Dan Sasaran BMT Al-Hikmah Ungaran

Visi :

Menuju lembaga keuangan syariah yang sehat,
profesional dan terpercaya di jawa tengah

Misi :

- 1) Meminimalkan NPL (Non Personal Loan)
- 2) Memperbaiki struktur pemodalan
- 3) Meningkatkan penghimpunan dana anggota dan calon anggota
- 4) Meningkatkan pendapatan koperasi

- 5) Menciptakan SDM yang handal dan kompeten
- 6) Meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap koperasi BMT
- 7) Merupakan pengelolaan koperasi secara profesional

Tujuan :

- a. Menyelamatkan kelompok-kelompok usaha lapisan masyarakat kebawah dan situasi krisis ekonomi
- b. Menambah modal kerja bagi masyarakat lapisan paling bawah dan kecil
- c. Mengembangkan kelompok usaha masyarakat agar lebih produktif

Sasaran :

- a. Tersediannya dana permodalan untuk anggota
- b. Menghimpun dan menyalurkan kepada anggotanya yang melaksanakan aktifitas usaha yang produktif dan prospektif kepada para anggota

- c. Memberikan pelayanan pinjaman kepada anggotannya yang melaksanakan usaha untuk modal kerja dengan prosedur yang mudah dan murah³

D. Badan Hukum Lembaga KSPPS Al-Hikmah

Berangkat dari semangat bahwa KSPPS BMT Al Hikmah adalah milik masyarakat, bukan milik perorangan, golongan, dan kelompok tertentu. KSPPS BMT Al Hikmah memiliki badan hukum koperasi. KSPPS BMT Al Hikmah mendapatkan akte pendirian No : 047/BH/KDK.II.I/III/1999 tanggal 02 maret 1999 dan telah mengalami perubahan anggaran dasar menjadi tingkat jawa tengah.⁴

Struktur Organisasi

1. Pengurus

Ketua : H. Muhari,S.Ag,MM

Sekretaris : Awing Fraptiyo, SE

Bendahara : Asroti, S.pd

2. Pengawas

Pengawas : Gatot Indratmoko, SE

³ Data dari BMT Al Hikmah Ungaran

⁴ ibid

Anggota ` : Drs. H Abu Hanafi ichsan Maarif,
ST

3. Dewan Pengawas Syariah

Ketua : Drs. Toni Irianto

Anggota : Dr. H. Muh. Sahcrozi, M.Ag

Cabang babadan

1. Nurul Huda Amrullah : Manajer
2. Zilikhan Yahya : Marketing
3. Nurjanah : Customer Service
4. Salamti Nurul Ariyani : Teller

Cabang Mijen/ Pusat

1. Mudhofar
2. Sayfur Rocman
3. Saefudin
4. Nur Khasan
5. Heni Fajar Rukiyanti, Sp.d
6. Dian Irfani, A.Md

Cabang Gunung Pati

1. Eko Susilo, SE
2. Kharis Muhamadis, A,Md

3. Abdul Chamid

Cabang Krangjati

1. Mujana
2. Ahwat Adi Wibowo
3. Fahrul Satiana, SE
4. Putri Pertiwi

Cabang Bawen

1. Supardriyo,A.Md
2. Adi Tiya
3. SefiAprilia

Cabang Bandungan

1. Sualmin
2. Masyudi,A.Md
3. Yuni Fatmawati,Se

4. Yonanda

Uraian Tugas

1) Pengawas

Mengawasi kegiatan usaha lembaga keuangan syariah agar sesuai dengan ketentuan dan prinsip syariah yang telah difatwakan oleh DSN, meneliti dan membuat rekomendasi produk baru BMT.

2) Dewan Pengawas Syariah

Membantu pengelola melakukan evaluasi dan penyusunan perencanaan BMT.

3) Manager

- a. Menyusun rencana strategi yang mencakup : pandangan pihak eksekutif, prediksi tentang kondisi lingkungan, perkiraan posisi perusahaan dalam persaingan.
- b. Mengusulkan rencana strategi kepada dewan pengawas untuk disahkan dalam RAT maupun non RAT.
- c. Mengusulkan rancangan anggaran dan rencana kerja dan baitul tamwil, baitulmal, quantum quality, SBU lainnya kepada dewan pengawas yang nantinnnya disahkan dalam RAT.

4) Teller

Memberikan pelayanan kepada anggota baik penarikan maupun penyetoran tabungan atau angsuran

- a. Menghitung keadaan keuangan atau transaksi setiap hari
- b. Mengatur dan menyiapkan pengeluaran uang tunai yang telah disetujui oleh manajer cabang
- c. Mendatangi formulir serta slip dari anggota serta mendokumentasikan nya

5) Customer Service

- a. Memberikan pelayanan kepada nasabah dalam memberikan informasi produk kepada calon anggota
- b. Membantu anggota dalam melakukan proses pembukaan rekening simpanan
- c. Membantu anggota dalam melakukan proses penutupan rekening simpanan
- d. Memberikan informasi saldo simpanan anggota
- e. Memeriksa buku simpanan untuk anggota
- f. Memberikan berkas permohonan pembukaan rekening simpanan anggota
- g. Memberikan pelayanan informasi perbankan lainnya kepada anggota, terutama dalam menangani permasalahan transaksi anggota

6) Marketing

- a. Bertanggungjawab kepada manajer pemasaran atas semua pekerjaan yang menjadi tanggungjawabnya

- b. Melakukan penagihan terhadap anggota yang mengajukan pembiayaan diBMT
- c. Mengambil tabungan milik anggota yang menabung tetapi tidak bisa datang ke kantor untuk melakukan penarikan
- d. Mensosialisasikan produk-produk BMT kepada masyarakat
- e. Menyalurkan pembiayaan kepada masyarakat yang membutuhkan dana untuk mengembangkan bidang usaha atau yang lainnya⁵

E. Produk-produk di BMT Al Hikmah Ungaran

Sistem yang digunakan oleh KSPP BMT Al Hikmah baik dalam produk simpanan atau pembiayaan adalah dengan sistem syariah (bagi hasil). Produk-produk KSPPS BMT Al-Hikmah terbagi atas produk penghimpunan dana dan produk penyaluran dana kepada para anggota.

1. Produk Penghimpunan Dana (simpanan)

Produk penghimpunan dana yang dirancang khusus atas dasar syariah (dengan sistem bagi hasil), terdiri dari beberapa jenis simpanan, antara lain:

⁵ Data dari BMT Al Hikmah Ungaran

a. Simpanan Sukarela Lancar (SIRELA)

Simpanan Sukarela Lancar merupakan simpanan anggota masyarakat yang didasarkan akad wadi'ah yad dhamamah. Atas se izin penitip dana yang disimpan pada rekening Sirela dapat dimanfaatkan oleh KJKS BMT Al Hikmah. Penarikan maupun penyeteroran dari produk ini dapat dilakukan oleh pemegang rekening setiap saat.

Fitur :

- 1) Diperuntukan bagi anggota perorangan/ lembaga
- 2) Syarat pembukaan simpanan yang sangat ringan
- 3) Bebas biaya administrasi bulanan
- 4) Berdasarkan prinsip syariah dengan akad wadi'ah yadlomanah
- 5) Memperoleh bagi hasil simpanan yang akan ditambahkan secara otomatis setiap bulan
- 6) Pembukaan rekening minimum Rp 10.000,-
- 7) Setoran selanjutnya minimum Rp 10.000,-

- 8) Saldo minumam yang harus dipelihara Rp 10.000,-
- 9) Penyetoran dan penarikan simpanan dapat dilaksnakan sewaktu-waktu pada jam kerja⁶

Syarat :

- 1) Mengisi aplikasi pendaftaran anggota BMT
- 2) Mengisi aplikasi pembukaan rekening SIRELA
- 3) Menyerahkan fotocopy KTP/SIM yang masih berlaku
- 4) Bagi anggota baru wajib membayar simpanan pokok sebesar Rp 25.000,- dan simpanan wajib sebesar Rp 10.000,-

b. Simpanan Pelajar (SIMPEL)

Simpanan pelajar merupakan simapanan yang ditujukan kepada para pelajar dan mahasiswa yang ditujukan kepada para pelajar dan mahasiswa yang menginginkan memiliki rekening simpanan yang akan terus bertumbuh dan berkesempatan untuk mengajukan beasiswa bagi pelajar yang berprestasi.

⁶ Brosur Jasa Layanan Simpanan BMT Al Hikmah Ungaran

Fitur :

- 1) Diperuntukan bagi pelajar/ mahasiswa
- 2) Syarat pembukaan simpanan yang sangat ringan
- 3) Bebas biaya administrasi bulanan
- 4) Berdasarkan prinsip syariah dengan akad wadiah yadlomanah
- 5) Memperoleh bagi hasil simpanan yang akan ditambahkan secara otomatis setiap bulan
- 6) Pembukaan rekening minimum Rp 10.000,-
- 7) Setoran selanjutnya minimum Rp10.000,-
- 8) Saldo minimum yang harus dipelihara Rp 10.000,- \
- 9) Penyetoran dan penarikan simpanan dapat dilaksanakan sewaktu-waktu pada jam kerja

Syarat :

- 1) Mengisi aplikasi pendaftaran anggota BMT
- 2) Mengisi aplikasi pembukaan rekening SIMPEL

- 3) Menyerahkan fotocopy kartu pelajar/ kartu mahasiswa
 - 4) Bagi anggota baru wajib membayar simpanan pokok sebesar Rp 25.000,- dan simpanan wajib sebesar Rp 10.000,-
- c. Simpanan Sukarela Qurban (SISUQUR)

Simpanan syariah dirancang khusus bagi anda sebagai sarana mempersiapkan dana untuk melaksanakan ibadah qurban atau aqiqah. Penyetoran dapat dilakukan sewaktu-waktu sedangkan penarikan atau pencairannya hanya dapat dilakukan pada bulan Dzulhijah saat pelaksanaan penyembelihan hewan qurban.

Fitur :

- 1) Diperuntukan bagi anggota perorangan/ lembaga
- 2) Syarat pembukaan simpanan yang sangat ringan
- 3) Bebas biaya administrasi bulanan
- 4) Berdasarkan prinsip syariah dengan akad mudharabah

- 5) Memperoleh bagi hasil simpanan yang akan ditambahkan secara otomatis setiap bulan
- 6) Pembukaan rekening minimum Rp 25.000,-
- 7) Setoran selanjutnya minimum Rp 10.000,-
- 8) Saldo minimum yang harus dipelihara Rp 10.000,-
- 9) Hanya dapat diambil pada saat akan melaksanakan ibadah qurban atau aqiqah

Syarat :

- 1) Mengisi aplikasi pendaftaran anggota BMT
- 2) Mengisi aplikasi pembukaan rekening SISUQUR
- 3) Menyerahkan fotocopy KTP/ SIM yang masih berlaku
- 4) Bagi anggota baru wajib membayar simpanan pokok sebesar Rp 25.000,- dan simpanan wajib sebesar Rp 10.000,-

d. Simpanan Ibadah Haji/ Umroh

Simpanan ibadah haji/ umroh merupakan inovasi baru BMT Al Hikmah yang dikhususkan bagi masyarakat muslim yang berencana ibadah haji/ umroh.

Fitur :

- 1) Diperuntukan bagi anggota perorangan usia 10 tahun keatas
- 2) Berdasarkan prinsip syariah dengan akad mudharabah
- 3) Bekerjasama dengan bank syariah mandiri dalam online dengan SISKOHAT kementerian agama
- 4) Tersedia fasilitas dana talangan haji/ umrah sampai dengan Rp 25 juta dari BMT Al Hikmah
- 5) Bebas biaya administrasi bulanan
- 6) Pembukaan rekening awal minimum Rp 500.000,-
- 7) Setoran berikutnya minimum Rp 50.000,-

- 8) Memperoleh bagi hasil simpanan yang akan diakumulasikan sebagai tambahan dalam pembayaran biaya ibadah haji/ umroh
- 9) Penarikan simpanan dapat dilakukan setelah jangka waktu yang telah disepakati atau anggota sudah siap untuk melaksanakan ibadah haji/ umroh

e. Simpanan Suka Rela Berjangka (SISUKA)

Sisuka merupakan simpanan berjangka dengan prinsip syariah yang memberikan hasil investasi yang optimal bagi anggota BMT Al Hikmah.

Fitur

- 1) Diperuntukan bagi anggota perorangan/ lembaga
- 2) Berdasarkan prinsip syariah dengan akad mudharabah muthlaqah (bagi hasil)
- 3) Pilihan jangka waktu fleksibel 6,12 dan 24 bulan
- 4) Tidak dikenakan biaya administrasi
- 5) Bagi hasil yang optimal dengan nisbah yang kompetitif

- 6) Bagi hasil langsung menambah saldo simpanan harian
- 7) Jangka waktu dapat diperpanjang otomatis (automatic roll over)
- 8) Setoran minimal Rp 500.000,-
- 9) Dapat dijadikan jaminan pembiayaan di BMT Al Hikmah ⁷

JANGKA WAKTU	NISBAH BMT	NISBAH ANGGOTA
6 Bulan	60 %	40 %
2 Tahun	50 %	50 %
24 Bulan	45 %	55 %

Simpanan Wajib Berhadiah (SI WADIAH)

Si Wadiah merupakan simpanan wajib dengan fitur hadiah yang diperuntukan bagi anggota. Simpanan dengan jangka waktu tertentu tidak dapat ditarik sebelum jatuh tempo.

⁷ Brosur Jasa Layanan Simpanan BMT Al Hikmah Ungarn

Syarat:

- 1) Setiap bulan menyetor simpanan SI WADIAH sebesar Rp.200.000,-
- 2) Tiap anggota diperbolehkan untuk mendaftar lebih dari 1 kesempatan
- 3) Jangka waktu penyetoran selama 24 bulan
- 4) Pengundian hadiah dilaksanakan pada akhir periode (bulan ke 25)
- 5) Setiap anggota dipastikan akan mendapatkan hadiah sesuai undian yang diperoleh (sesuai ketentuan si wadiah)
- 6) Menjadi anggota BMT Al Hikmah
- 7) Pendaftaran Rp.20.000,-

2. Produk Penyaluran Dana⁸

Sedangkan produk penyaluran dana berupa jenis pembiayaan berupa jenis pembiayaan berupa modal usaha dan sewa barang atau jasa. Beberapa jenis pembiayaan yang disediakan sebagai berikut;

⁸ Brosur Jasa Layanan Pembiayaan BMT Al Hikmah Ungaran

- 1) Prinsip jual beli murabahah
- 2) Prinsip jual ijarah
- 3) Prinsip mudharabah

Dana simpanan dari masyarakat yang ada di KSPPS BMT Al-Hikmah dikelola secara produktif dan professional dalam bentuk pembiayaan untuk pengembangan ekonomi umat. Berbagai produk pembiayaan diperuntukkan bagi mitra yang membutuhkan modal kerja usaha pengadaan barang dan sewa atau jasa.

a. Jenis-jenis akad pembiayaan :

- 1) Pembiayaan multi barang dengan prinsip jual beli murabahah

Akad murabahah adalah akad jual beli atas barang tertentu dimana penjual menyebutkan dengan jelas barang yang diperjualbelikan termasuk harga pembelian barang kepada pembeli kemudian ia mensyaratkan atasnya laba/keuntungan dalam jumlah tertentu. Fasilitas pembiayaan diperuntukkan bagi anggota yang menginginkan memiliki barang atau peralatan

usaha guna mendukung kegiatan usaha anggota BMT Al-Hikmah siap membantu mewujudkan keinginan anda untuk memiliki barang impian tersebut dengan proses mudah cepat dan harga terjangkau. Keunggulan pembiayaan pemilikan sepeda motor di BMT Al- Hikmah diantaranya :

- a) Melayani semua jenis sepeda motor pabrikan Jepang (HONDA, YAMAHA, SUZUKI, KAWASAKI)
- b) Persyaratan mudah dengan proses cepat.
- c) Uang muka minimal 30% dari harga kendaraan yang diinginkan
- d) Bagi hasil kompetitif sesuai dengan kesepakatan
- e) Bagi hasil diperhitungkan dari harga pokok dikurangi dengan uang muka yang disetorkan
- f) Total angsuran lebih ringan dibandingkan dengan Dealer/Leasing
- g) Jangka waktu maksimal sampai dengan 3 tahun

- h) Apabila menyelesaikan pembiayaan sebelum jangka waktu akan memperoleh potongan dan tidak akan dikenakan pinaliti
- i) Fasilitas asuransi TLO (optional)

2) Pembiayaan Multi Jasa dengan Prinsip Ijarah

Disebut akad pemindahan hak guna (manfaat) atas suatu barang atau jasa dalam waktu tertentu melalui pembayaran sewa/ upah tanpa diikuti dengan pemindahan kepemilikan itu sendiri. Fasilitas pembiayaan diperuntukkan bagi anggota yang terkendala dalam membayar biaya pendidikan biaya sewa rumah biaya sewa tempat usaha biaya perawatan rumah sakit biaya perjalanan dan biaya lain yang diperlukan. BMT Al-Hikmah siap membantu membayarkan kebutuhan anda tersebut dan anggota membalikan pembiayaan dan jasanya secara angsuran atau sesuai tempo kesepakatan.

Syarat:

- a) Bersedia menjadi anggota BMT Al-Hikmah
- b) Memiliki usaha dan atau penghasilan tetap

- c) Mengisi aplikasi pengajuan pembiayaan yang telah disediakan
- d) Bersedia di survey apabila pihak BMT memerlukan
- e) Melengkapi administrasi: Foto copy KTP suami istri, Foto copy Kartu Keluarga (KK), Foto copy Surat Nikah
- f) Melampirkan jaminan asli dan foto copynya BPKB Kendaraan Sertifikat Tanah atau Surat Kios/Los Pasar
- g) Pembiayaan Multi Jasa (Kerjasama Mudharabah/ Musyarakah)

Fasilitas pembiayaan diperuntukkan bagi anggota yang menginginkan permodalan dalam pengembangan usaha yang digelutinya agar usahanya tersebut menjadi lebih besar dan menguntungkan. BMT Al-Hikmah siap menjadi mitra sebagai pemodal ataupun bermitra sebagai partner dalam mengembangkan usaha anggota tersebut.

Syarat :

- a) Bersedia menjadi anggota BMT Al-Hikmah
- b) Memiliki usaha produktif dan berprospektif
- c) Bersedia di survey dilokasi usaha yang diajukan
- d) Mengisi aplikasi pengajuan pembiayaan yang telah disediakan
- e) Melengkapi persyaratan : Foto copy KTP Suami Istri, Foto copy Kartu Keluarga (KK), Foto copy Surat Nikah.
- f) Melampirkan jaminan asli dan foto copynya BPKB Kendaraan Sertifikat Tanah atau Surat Kios/Los Pasar

3. Produk Jasa

a. SI GADAI “Cara berkah mengartasi masalah”

Layanan jasa yang diperuntukkan bagi anggota yang menginginkan bantuan jasa dari pihak BMT dalam memenuhi kebutuhan anggota. Layanan gadai barang seperti perhiasan, handphone, elektronik, kendaraan bermotor, laptop, alat-alat rumah tangga.

Keunggulan:

- 1) Mudah Cukup membawa barang yang akan digadai dengan bukti kepemilikan dan identitas diri
- 2) Cepat Uang cair kurang dari 30 menit
- 3) Aman Memberikan jaminan keamanan terhadap barang yang dititipkan
- 4) Berkah Dikelola dengan system syariah yang berlandaskan atas dasar prinsip tolong menolong

BAB IV

ANALISIS MEKANISME PEMBIAYAAN IJARAH MULTIJASA BIAYA SEWA TEMPAT USAHA DI BMT AL HIKMAH UNGARAN

Pada dasarnya semua pembiayaan prosedurnya sama, yang membedakan adalah akadnya. BMT Al Hikmah Ungaran dalam menyalurkan danannya menggunakan dua akad yaitu akad murabahah dan akad ijarah. Begitu pula pada produk pembiayaan multijasa yang berbasis jasa ini menggunakan akad ijarah.¹ Menurut fatwa Dewan Syariah Nasional No.44/DSN-MUI/VII/2004, tentang pembiayaan multijasa, bahwa salah satu bentuk pelayanan jasa keuangan yang menjadi kebutuhan masyarakat adalah pembiayaan multijasa, yaitu pembiayaan yang diberikan LKS kepada nasabah dalam memperoleh manfaat atas suatu jasa.²

Pembiayaan multijasa adalah produk pembiayaan dalam memenuhi kebutuhan atas manfaat akan suatu jasa. Jadi tujuan produk ini adalah memenuhi kebutuhan anggota atau nasabah atau tergantung permintaan konsumen serta persetujuan dari pihak LKS.³

¹ Hasil wawancara dengan mbak Dian irfani selaku Customer service Di BMT Al Hikmah Ungaran tanggal 22 April 2019

² Adiwarman karim, *bank...*, H.324

³ Muhammad, *Sistem dan prosedur Operasional Bank Syariah*, Yogyakarta: UII Press, 2000, h.135

Dalam BMT Al Hikmah Ungaran, Pembiayaan multijasa dengan akad ijarah termasuk dalam pembiayaan konsumtif. Hal tersebut dapat dilihat dari objek yang dibiayai dalam pembiayaan ijarah multijasa yang meliputi : biaya sewa tempat usaha, biaya pendidikan, biaya sewa rumah, biaya perawatan rumah sakit, biaya perjalanan.⁴

Alasan dengan adanya produk ini, karena peminatnya juga masih banyak melihat kebutuhan pasar, dalam hal ini yaitu kebutuhan anggota yang meminta pembiayaan untuk membiayai tempat usaha, membiayai sekolah, biayai perawatan rumah sakit.

1. Adapun persyaratan yang harus dipenuhi oleh calon anggota pembiayaan:
 - a. Bersedia menjadi anggota BMT Al Hikmah
 - b. Memiliki usaha dan atau penghasilan tetap
 - c. Mengisi aplikasi pengajuan pembiayaan yang telah disediakan
 - d. Bersedia disurvei apabila pihak BMT memerlukan
 - e. Melengkapi persyaratan administratif:

⁴ Hasil wawancara dengan Mbak Dian Irfani selaku Customer Service DiBMT Al Hikmah Ungaran tanggal 22 April 2019

- 1) Fotocopy KTP Suami Istri
- 2) Fotocopy Kartu Keluarga (KK)
- 3) Fotocopy Surat Nikah
- 4) Melampirkan Fotocopy BPKB Kendaraan, Sertifikat tanah/ surat kios/ Los pasaruu⁷
- 5) Untuk jaminan BPKB kendaraan dilengkapi dengan fotocopy STNK, sedangkan untuk jaminan sertifikat dilengkapi dengan SPPT terbaru dan surat keterangan dari kelurahan⁵.
- 6) Pada BMT Al Hikmah Ungaran pada prakteknya, ada tiga pihak yang terlibat dalam proses pembiayaan multijasa dengan akad ijarah ini, yakni pihak BMT Al Hikmah, pemakai jasa (anggota), dan pihak penyedia jasa.⁶

2. Prosedur pengajuan pembiayaan

- a. Anggota datang ke BMT Al Hikmah Ungaran
- b. Customer service (CS) menanyakan keperluan anggota, sekaligus menanyakan kepada anggota dari mana tahu BMT Al Hikmah Ungaran

⁵ Brosur Layanan Pembiayaan BMT Al Hikmah

⁶ Hasil wawancara dengan mbak Dian irfani selaku Customer service Di BMT Al Hikmah Ungaran tanggal 22 April 2019

- c. CS memberikan penjelasan tentang persyaratan untuk pengajuan pembiayaan. Yang terdiri dari : FC KTP suami istri, FC kartu keluarga, Rekening listrik/telpon/PAM, FC rekening tabungan, slip gaji 3 bulan sekali, FC BPKB dan STNK, FC sertifikat/PBB/akta jua beli
- d. Anggota mengisi formulir dan menyerahkan persyaratan yang diminta pihak BMT Al Hikmah
- e. CS mengecek persyaratan, jika ada kekurangan anggota harus melengkapi persyaratan tersebut
- f. Berkas yang masuk ke adm. Marketing diperiksa kelengkapannya dan dilakukan pencataan berkas masuk
- g. Berkas dianalisa oleh supervisor (atau pihak yang berwenang menurut besarnya platfon pembiayaan)
- h. Tahap selanjutnya adalah survei yang kemudian dikomitekan

Ketika anggota mengajukan pembiayaan, maka pihak BMT Al Hikmah akan menilai terdahulu kepada pihak calon anggota. Penilaian ini yang nantinya akan menjadi dasar bagi BMT Al Hikmah untuk memutuskan apakah pembiayaan yang diajukan layak direalisasikan atau tidak. Dan jaminan yang

diberikan kepada BMT Al Hikmah hanya dijadikan untuk berjaga-jaga apabila pembiayaan yang diberikan macet.⁷

Adapun prinsip-prinsip penilaiannya adalah sebagai berikut : prinsip 5 C yaitu :

- a. *Character* artinya penilaian karakter menjadi penilaian paling utama dalam analisis pembiayaan, karena karakter adalah sifat dasar yang terbentuk dari proses waktu yang lama, sehingga telah menjadi kebiasaan, dari kebiasaan ini bila terus terulang dan terulang secara kontinyu, maka akan menjadi karakter.

Dalam menilai karakter calon debitur, perlu diperhatikan:

- Riwayat hidup nasabah, legalitas usaha, riwayat usaha maupun riwayat hubungannya dengan bank.
 - Reputasi dalam menepati janji dilingkungan usahanya melalui supliernya, pelanggannya, tetangga, dan lain-lain.
 - Ketekunan dan profil kerja.
 - Akhlak dan nilai integritas.
- b. *Capacity* artinya kemampuan berusaha sangat tergantung dari beberapa pendekatan berikut: pendekatan historis (menilai past performance nasabah); pendekatan keuangan (liquiditas, solvabilitas dan rentabilitas);

⁷ Hasil wawancara dengan mbak Dian irfani selaku Customer service Di BMT Al Hikmah Ungaran tanggal 22 April 2019

pendekatan edukasi (latar belakang pendidikan dan keahlian); pendekatan yuridis (cakap untuk melakukan perikatan/ tindakan hukum); pendekatan manajerial (kemampuan melakukan fungsi manajemen: produksi, pemasaran dan keuangan); pendekatan teknikal (kemampuan mengelola faktor produksi, material, tenaga kerja, alat produksi, administrasi dan keuangan, hubungan industri dan sebagainya).

- c. *Capital* artinya cerminana komposisi modal sendiri dibandingkan dengan modal pinjaman untuk mendanai kelangsungan hidup perusahaan. Perusahaan di sektor riil pada umumnya berbeda dengan perusahaan finansial yang sebagian besar dana yang diperoleh adalah dana pihak ketiga atau berasal dari hutang. Sektor riil tidak boleh demikian, karena komposisi modal sendiri idealnya lebih besar dari dana yang berasal dari pinjaman atau hutang. Maka dalam penilaian capital perusahaan harus berfungsi sebagai: benteng ketahanan nasabah apabila terjadi risiko pembiayaan; menunjukkan komitmen nasabah terhadap kelangsungan perusahaan; melihat komposisi dana sendiri yang diputar terhadap pembiayaan yang diberikan.
- d. *Collateral* artinya jaminan harus dinilai dan diprediksi: *collateral valuation* (ketetapan nilai jaminan); *liquidity* (proses likuidasi cepat atau lambat); *depreciability* (penyusutan/ kadar jaminan); *marketability* (pasar/

kemudahan dalam menjual); *controllability* (pengawasan jaminan (tempat/ lokasi)).

- e. *Condition* artinya lingkungan eksternal perusahaan sangat memengaruhi kelangsungan hidup perusahaan terutama perusahaan yang mempunyai skala pasar yang luas dengan teknologi tinggi dalam operasionalnya. Kondisi ekonomi makro suatu Negara sangat berpengaruh terhadap perusahaan terutama perusahaan-perusahaan besar dengan skala pasar yang luas. Misalnya penurunan nilai rupiah terhadap dolar, maka akan memengaruhi harga jual produk yang dihasilkan dari bahan baku impor atau produk yang langsung diimpor.⁸

Kemudian di komitekan. Dalam komite pembiayaan bisa terjadi 3 kemungkinan :

- 1) Survei ulang: berkas survei ulang di supervisor dan diserahkan ke bagian adm.marketing untuk kembali ke proses awal.⁹
- 2) Berkas tolak: berkas tolak dibuatkan surat penolakan oleh adm. marketing.
- 3) Berkas disetujui: berkas yang disetujui ke adm.marketing dan diserahkan ke bagian operasional.

⁸ Edi Susilo, "*Analisis Pembiayaan dan Risiko Perbankan Syariah*", Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2017, h.146-148

⁹ Hasil wawancara dengan Mbak Heni Fajar Rukiyanti M, S.Pd selaku Staff Di BMT Al Hikmah Ungaran Pada tanggal 22 April 2019

Untuk berkas yang disetujui anggota komite menandatangani lembar persetujuan.

- 4) Berkas yang masuk ke bag. operasional selanjutnya dijadwalkan pencairannya. Kemudian berkas diserahkan kembali ke admin marketing untuk dibuatkan akad, sebagai persetujuan mitra dibuat Surat Pemberitahuan Persetujuan Pembiayaan (SP3).¹⁰

Adapun analisis praktek pembiayaan Multi jasa dengan akad ijarah di BMT Al Hikmah berbeda dengan yang terdapat pada kitab Fiqh. Jika dalam kitab Fiqh diterangkan bahwa dalam perjanjian multi jasa menggunakan akad ijarah yaitu sewa menyewa barang/jasa untuk diambil manfaatnya, sedangkan di BMT Al Hikmah tidak menyewakan barang/jasa kepada anggota, akan tetapi menjual jasa atau memberikan dana talangan kepada anggota untuk keperluan anggota seperti biaya sewa tempat usaha, biaya pendidikan, biaya pernikahan, biaya pengobatan. Berdasarkan observasi yang telah dilakukan, menunjukan bahwa pihak BMT Al Hikmah belum sesuai dengan peraturan yang ada atau tidak sesuai dengan Fatwa

¹⁰ ibid

DSN-MUI No. 44/DSN MUI/VII/2004 tentang pembiayaan multi jasa yang menggunakan akad ijarah.¹¹

Selain itu dalam aplikasi pembiayaan multijasa ini pihak BMT Al Hikmah memberikan pilihan kepada anggota apakah pembayaran kepada pihak ketiga (penyedia sewa) akan dibayarkan sendiri atau diwakilkan oleh pihak BMT Al Hikmah. Tetapi anggota pada umumnya memilih untuk membayarkan sendiri kepada pihak penyedia jasa.

Dengan demikian, pihak BMT Al Hikmah memberikan kuasa penuh kepada anggota untuk melakukan pembayaran. Sehingga dalam praktek pembiayaan multi jasa dengan akad ijarah ini terdapat akad Wakalah.

Dalam praktek pembiayaan multi jasa dengan akad ijarah pihak BMT Al Hikmah tidak memberlakukan ujah/fee yang ada hanya margin/keuntungan yang disepakati bersama. Karena pada dasarnya semua produk pembiayaan yang ada di BMT Al Hikmah, pihak BMT Al Hikmah hanya dapat memberikan sejumlah uang atau dana talangan yang dibutuhkan anggota. Alasan kenapa pihak BMT Al Hikmah Melakukan praktek tersebut pada produk pembiayaan multi jasa dan tidak melaksanakan apa yang sudah ditetapkan oleh Fatwa DSN-MUI karena pihak BMT Al Hikmah menganggap tidak menyewakan

¹¹ ibid

jasa tapi memperjual belikan jasanya dengan cara pihak BMT Al Hikmah sejumlah yang anggota butuhkan/memberi dana talangan kepada anggota. Jadi istilahnya pembiayaan multi jasa dengan akad ijarah ini memperjual belikan jasanya bukan sewa menyewa jasa.¹²

¹² Hasil wawancara dengan Mbak Heni Fajar Rukiyanti M, S.Pd selaku Staff Di BMT Al Hikmah Ungaran Pada tanggal 22 April 2019

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari uraian yang telah di paparkan di depan, maka dapat disimpulkan sebagai jawaban atas rumusan masalah yang diajukan, yaitu :

Analisis pada Ijarah di BMT Al Hikmah Ungaran yakni tidak menyewakan barang/ jasa melainkan menjual jasa atau memberi dana talangan untuk keperluan anggota.

Mekanisme pelaksanaan pembiayaan ijarah multijasa di BMT adalah, nasabah datang ke BMT dengan mengajukan sejumlah pembiayaan seperti biaya tempat usaha, sebelum direalisasikan akad ijarah dalam pembiayaan untuk biaya tempat usaha anggota diharuskan untuk memenuhi persyaratan administrasi berupa melengkapi dokumen-dokumen yang dipersyaratkan oleh BMT. Setelah itu dalam maksimal waktu beberapa hari atau saat itu juga setelah pengajuan berkas, anggota dipanggil kembali ke BMT untuk mengadakan akad, selanjutnya BMT melakukan pencairan dana untuk selanjutnya anggota akan membayarkan langsung kepada instansi yang bersangkutan. Dalam praktek pembiayaan multijasa dengan akad ijarah pihak BMT Al

Hikmah tidak memperlakukan ujarah/ fee yang ada hanya margin / keuntungan yang disepakati bersama.

B. Saran

Penerapan akad ijarah sebaiknya disesuaikan dengan ketentuan ketentuan yang ada seperti penggunaan akad harus jelas agar tercapai visi misi yang telah di cantumkan, serta agar masyarakat (anggota) mengetahui prinsip syariah yang sebenarnya. Lebih meningkatkan pembenahan dalam pengelolaan pembiayaan multi jasa.

Pada pembiayaan multijasa akad yang digunakan adalah qard, yaitu transaksi pinjaman murni berupa uang tunai atau alat tukar lainnya dari pemilik dana (dalam hal LKS) dana pinjaman hanya berkewajiban mengembalikan pokok utangnya saja pada waktu tertentu di masa datang. Pemberi pinjaman juga dibolehkan untuk membebani biaya jasa pengadaan pinjaman namun biaya ini bukan merupakan keuntungan bagi LKS melainkan hanya sebagai biaya aktual yang dikeluarkan seperti biaya sewa.

DAFTAR PUSTAKA

- Ajib Ghufron, 2015, *Fiqh Muamalah II Kontemporer-Indonesia*,
(Semarang : CV.Karya Abadi Jaya)
- Ali Hasan M, 2013, *Berbagai Macam Ttransaksi dalam Islam (Fiqh Muamalat)*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada)
- Ascarya, 2007,*Akad Produk Bank Syariah*, (Jakarta : PT Raja Grafindo Persada)
- Ascarya,2015, *Akad Dan Produk Bank Syariah* (Jakarta : RajawaliPers)
- Brosur Jasa Layanan BMT Al Hikmah
- Brosur Jasa Layanan Pembiayaan BMT Al Hikmah Ungaran
- Brosur Jasa Layanan Simpanan BMT Al Hikmah Ungaran
- Dahlan Ahmad, 2012, *Bank Syariah Teoritik, Pratik, Kritik*,
(Yogyakarta: Teras, Yogyakarta)
- Data dari BMT Al Hikmah
- Djuwaini Dimyauddi, *Pengantar Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar)
- Gunawan Surya, 2018,*Pengaruh Akad Ijarah Multijasa Terhadap Tingkat Pendapatan Bank, Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Tahun 2013-2017*
- Hajar Al'Asoalam Al Hafizh, 2010 *Tarjamah Bulughul Maram*,
(Semarang: Wicaksono)

Hasil wawancara dengan mbak Dian irfani selaku Customer service
Di BMT Al Hikmah Ungaran tanggal 22 April 2019

Hasil wawancara dengan Mbak Heni Fajar Rukiyantri M, S.Pd selaku
Staff Di BMT Al Hikmah Ungaran Pada tanggal 22 April
2019

<https://www.academia.edu/19730019/ijarah> diakses pada tanggal 1
mei 2019

Huda Qamarul, 2011 *Fiqh Muamalah*, (Yogyakarta : Sukses Offset)

Ismail, 2011, "Perbankan Syariah", (Jakarta: PT. Kharisma Putra
Utama)

Januari Yadi, 2015 *Fikih Lembaga Keuangan Syariah* (Bandung: PT
RemajaRosdakarya)

Kasmir, 2012, *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*, (Jakarta:
Rajawali Pers)

Lubih Nurul Mawaddah, 2018 *Penerapan Pembiayaan Ijarah Pada
PT. BPRS Puduarta Insani Tembung*,

Mar'atussolihah Ajeng, 2014, *Penerapan Akad Ijarah Pada
Pembiayaan Multijasa Dalam Perspektif Hukum Islam*


Moleong Lexy J., 2007 *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung:
Remaja Rosdakarya)

Muhammad, 2000, *Sistem dan Prosedur Operasional Bank Syariah*,
(Yogyakarta: UII Press)

Mustofa Imam 2016, *Fiqh Mu'amalah Kontemporer* (Jakarta :
Rajawali Pers)

- Nadzir Muhammad, 2015, *Fiqh Muamalah Klasik*, (Semarang : CV. Karya Abadi Jaya)
- Nurul Huda dkk, 2016, *Baitul Mal Wa Tamwil Sebuah Tinjauan Teoretis*, (Jakarta : AMZAH)
- Remy Sutan Remi, 2014, *Perbankan Syariah Produk-produk dan Aspek-aspek Hukumnya*, (Jakarta: PT Adhitya Andrebina Agung)
- Rifai, 2002, *Konsep perbankan syariah*, (Semarang, CV. Wicaksana)
- Rizal Yaya dkk, 2016 *Akutansi Perbankan Syariah : Teori Dan Praktik Kontemporer*, (Jakarta : Salemba Empat)
- Soematra Andri Soemitra, 2009 *Bank Dan Lembaga Keuangan Syariah*, (Jakarta: Kencana)
- Sugiyono, 2014, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, (Bandung: Alfabeta)
- Syafi'i Racmat, 2001 *Fiqh Muamalah*, (Bandung: CVPustaka Setia)
- Syafi Antonio Muhammad, 2001 *Bank Syariah Dan Teori Ke Praktek*, (Jakarta : Gema Insani Press)
- Usman Rachmadi, 2009, *Produk Dan Akad Perbankan Syariah Di Indonesia*, (Jakarta : PT Citra Aditya Bakti)
- Wangsawidjaja A, 2010, *Pembiayaan Bank Syariah*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama)
- Yusuf, Ayus Ahmad dan Abdul Aziz, 2009 *Manajemen Operasional Bank Syariah*, (Cirebon: STAIN Press)

LAMPIRAN-LAMPIRAN



SIHAJI/UMMAH

Simpanan Badah Haji/ Ummah

Simpanan Badah Haji/ Ummah merupakan inovasi baru BMT AL HIKMAH yang diperuntukkan bagi Anda Masyarakat Muslim yang berencana melaksanakan Badah Haji/ Ummah.

FITUR :

- Diperuntukkan bagi anggota perorangan usia 20 tahun keatas.
- Berdasarkan prinsip syariah dengan akad Mudharabah.
- Kelola dengan Bank Syariah Mandiri dalam Online dengan SIKHAT Komunitas Agama.
- Tersedia Fasilitas Dana Tabungan Haji / Ummah sampai dengan Rp. 25 juta dari BMT AL HIKMAH.
- Biaya biaya administrasi bulanan.
- Pembukaan rekening awal minimum Rp. 500.000.
- Setoran bulanan minimum Rp. 50.000.
- Memerolek Bagi Hasil Simpanan yang akan diakumulasi sebagai tabung dalam simpanan bagi Badah Haji/ Ummah.
- Pengiriman simpanan dapat dilakukan setelah jangka waktu yang telah disetujui atau anggota sudah siap untuk melaksanakan Badah Haji/ Ummah.

SISUKA

Simpanan Suka Rela Beranggota

Sisuka merupakan Simpanan Suka Rela Beranggota dengan prinsip syariah yang memberikan hasil insentif yang optimal bagi anggota BMT AL HIKMAH.

FITUR :

- Diperuntukkan bagi anggota perorangan dewasa.
- Berdasarkan prinsip syariah dengan akad Mudharabah (Badah Haji/ Ummah).
- Jangka waktu fleksibel mulai dari 24 Bulan.
- Hasil yang optimal setiap 10 bulan yang terdetil.
- Dapat langsung mencairkan pada Simpanan Harian.
- Jangka waktu dapat diperpanjang sesuai kebutuhan.
- Setoran Minimal Rp. 500.000.
- Dapat diadukan jaminan perbendaharaan di BMT AL HIKMAH.

JANGKA WAKTU	% NISBAH BMT	PERBAH ANGGOTA
6 bulan	80%	80%
12 bulan	90%	90%
24 bulan	95%	95%

Kantor Cahang :

Mijen : J. Jenderal Sudirman No.12 Lt.2, Klaten, Gedungsarak Ungaran Timur 50519
Telp/Fax 024-6922415

Bubatan : Klaten Pk, Bubatan Blok F 23-25
Ungaran barat 50518 Telp. 024 - 6922743
Telp/Fax 024-6922415

Karangany : Klaten Terminal B, Karangany No. 11
Kec. Bagan 50552 Telp. 0278 - 525657
J. Sariman - Klaten RT 02/01

Bawen : Di. Spandan Klaten Telp. 0278 - 521414

Bandung : J. Totonery No.01 Bandung
Telp. 0254 - 313151

Gumunganti : J. Taman Sirene No.13 Sekeloa
Gumunganti - Semarang Telp. 064-8645818

Gumunganti : J. J. Raya Gumunganti - Rejo Di. Nakhwan No.02
Gumunganti Klaten Semarang Telp. 024-6911099



BMT AL HIKMAH

UNGERAN KAB. SEMARANG

Layanan Simpanan

Kantor Pusat :
J. Jenderal Sudirman No. 12 Lt.2,
Mijen Gedungsarak Ungaran Timur 50519
Telp/Fax 024-6922415 E-mail : bmtalikhmah@yahoo.co.id

Hubungi :

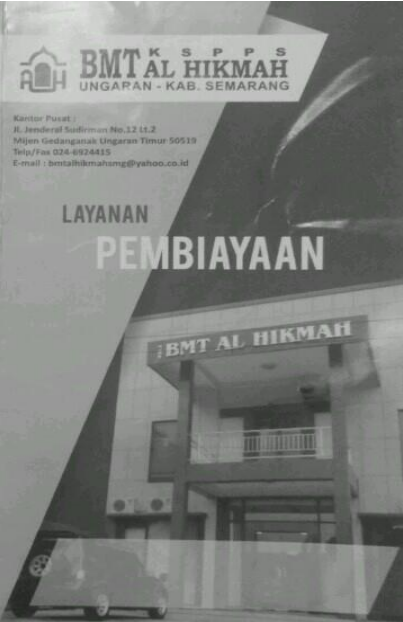
PEMBIAYAAN MITRA USAHA

Kerjasama Mudharabah / Musyarakah

Fasilitas Pembiayaan diperuntukkan bagi Anggota yang menginginkan permodalan dalam pengembangan usaha yang digelutinya, agar usahanya tersebut menjadi lebih besar dan menguntungkan. BMT AL HIKMAH siap menjadi mitra sebagai pemodal ataupun bermitra sebagai partner dalam mengembangkan usaha anggota tersebut

SYARAT :

- Bersedia menjadi anggota BMT AL HIKMAH.
- Memiliki usaha produktif dan prospektif.
- Bersedia di survey lokasi usaha yang diajukan.
- Mengisi aplikasi pengajuan pembiayaan yang telah disediakan.
- Melengkapi persyaratan administratif.
 - Foto copy KTP Suami Istri.
 - Foto copy Kartu Keluarga (KK)
 - Foto copy data pendukung usaha.
 - Melampirkan foto copy BPKB Kendaraan, Sertifikat Tanah / Surat Kios / Los Pasar




BMT AL HIKMAH


UNGERAN - KAB. SEMARANG

LAYANAN PEMBIAYAAN


Kantor Pusat :
J. Jenderal Sudirman No.12 Lt.2
Mijen Gedungsarak Ungaran Timur 50519
Telp/Fax 024-6922415
E-mail : bmtalikhmah@yahoo.co.id




MULTI USAHA




PERTANIAN




PERIKANAN



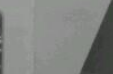
PERDAGANGAN



INDUSTRI



BUDIDAYA TANPAH



PETERNAKAN

PEMBIAYAAN MULTI BARANG

Dengan Prinsip Jual Beli Murohahah

Fasilitas Pembiayaan diperuntukkan bagi Anggota yang menginginkan memiliki barang atau peralatan usaha guna mendukung kegiatan usaha anggota.

BMT AL HIKMAH siap membantu mewujudkan keinginan anda untuk memiliki barang impian tersebut dengan proses mudah, cepat dan harga terjangkau.

KEUNGULAN PEMBIAYAAN PEMILIKAN SEPEDA MOTOR DI BMT AL HIKMAH

- Melayani Semua jenis Sepeda Motor Pabrik Jepang (HONDA, YAMAHA, SUZUKI, KAWASAKI).
- Persyaratan Mudah dengan proses cepat.
- Uang muka minimal 30% dari harga kendaraan yang diinginkan.
- Margin diperhitungkan dari harga pokok dikurangi dengan uang muka yang disetorkan.
- Total angsuran lebih ringan dibandingkan dengan Dealer / Losing.
- Jangka Waktu Maksimal sampai dengan 3 tahun.
- Fasilitas Asuransi TLO (optional).

PEMBIAYAAN MULTI JASA

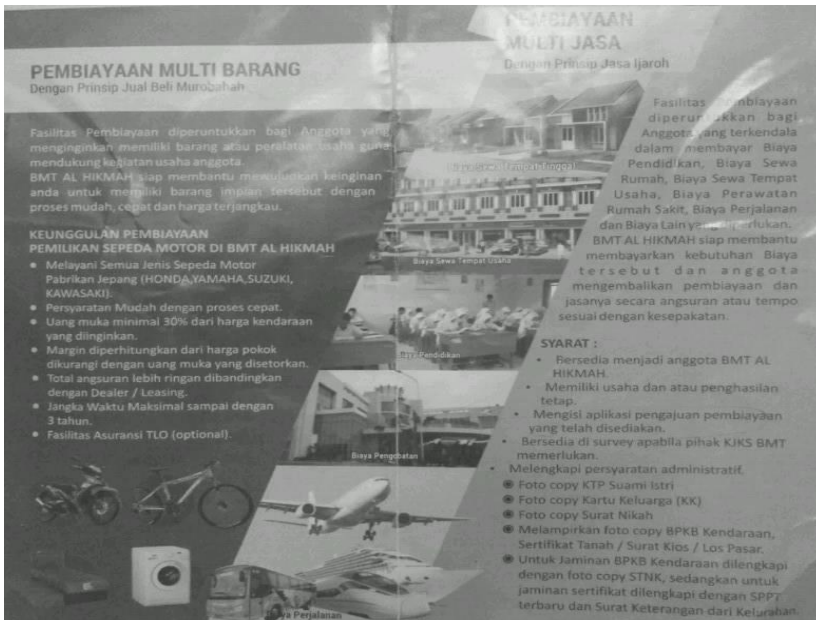
Dengan Prinsip Jasa Ijarah

Fasilitas pembiayaan diperuntukkan bagi Anggota yang terkendala dalam membayar Biaya Pendidikan, Biaya Sewa Rumah, Biaya Sewa Tempat Usaha, Biaya Perawatan Rumah Sakit, Biaya Perjalanan dan Biaya Lainnya yang diperlukan.

BMT AL HIKMAH siap membantu membayar kebutuhan Biaya tersebut dan anggota mengembalikan pembiayaan dan jasanya secara angsuran atau tempo sesuai dengan kesepakatan.

SYARAT :

- Bersedia menjadi anggota BMT AL HIKMAH.
- Memiliki usaha dan atau penghasilan tetap.
- Mengisi aplikasi pengajuan pembiayaan yang telah disediakan.
- Bersedia di survey apabila pihak KJKS BMT memerlukan.
- Melengkapi persyaratan administratif.
 - Foto copy KTP Suami Istri
 - Foto copy Kartu Keluarga (KK)
 - Foto copy Surat Nikah
 - Melampirkan foto copy BPKB Kendaraan, Sertifikat Tanah / Surat Kios / Los Pasar.
 - Untuk Jaminan BPKB Kendaraan dilengkapi dengan foto copy STNK, sedangkan untuk jaminan sertifikat dilengkapi dengan SPPT terbaru dan Surat Keterangan dari Kelurahan.



SIRELA

Simpanan Sukarela Sukarela

Simpanan Sukarela yang bersifat sukarela, tidak ada unsur paksaan, secara sukarela, tanpa paksaan, dan sukarela.

FITUR :

- Diperuntukkan bagi anggota perorangan / lembaga yang bersedia membuka simpanan yang sangat ringan.
- Bersifat sukarela administrasi sederhana.
- Bersifat sebagai prinsip syariah dengan akad wadiah sukumamah.
- Menghasilkan Bagi Hasil Simpanan yang akan dibagikan secara otomatis setiap bulan.
- Pembukaan rekening minimum Rp. 10.000,-
- Setoran selanjutnya minimum Rp. 10.000,-
- Saldo minimum yang harus dipelihara Rp. 10.000,-
- Pemsetoran dan Pemakaian Simpanan dapat dilaksanakan sewaktu-waktu pada jam kerja.

SYARAT :

- Mengisi aplikasi pendaftaran anggota BMT.
- Mengisi aplikasi pembukaan rekening SIRELA.
- Mengirimkan Foto copy KTP/ID yang masih berlaku.
- Bagi Anggota Baru wajib membayar Simpanan Pokok sebesar Rp. 25.000,- dan simpanan wajib sebesar Rp. 10.000,-

SIMPANAN PELAJAR

Simpanan yang ditujukan kepada para pelajar dan mahasiswa yang menginginkan memiliki rekening simpanan yang akan terus bertambah dan bermanfaat untuk mengabaikan kebutuhan bagi pelajar yang belum bekerja.

FITUR :

- Diperuntukkan bagi pelajar / mahasiswa.
- Syarat pembukaan simpanan yang sangat ringan.
- Bersifat sebagai administrasi sederhana.
- Berdasarkan prinsip wadiah dengan akad wadiah sukumamah.
- Menghasilkan Bagi Hasil Simpanan yang akan dibagikan secara otomatis setiap bulan.
- Pembukaan rekening minimum Rp. 10.000,-
- Setoran selanjutnya minimum Rp. 10.000,-
- Saldo minimum yang harus dipelihara Rp. 10.000,-
- Pemsetoran dan Pemakaian Simpanan dapat dilaksanakan sewaktu-waktu pada jam kerja.

SYARAT :

- Mengisi aplikasi pendaftaran anggota BMT.
- Mengisi aplikasi pembukaan rekening SIMPEL.
- Mengirimkan Foto copy Kartu Pelajar / Kartu Mahasiswa.
- Bagi Anggota Baru wajib membayar Simpanan Pokok sebesar Rp. 25.000,- dan simpanan wajib sebesar Rp. 10.000,-

SISUCUR

Simpanan Sukarela Sukarela

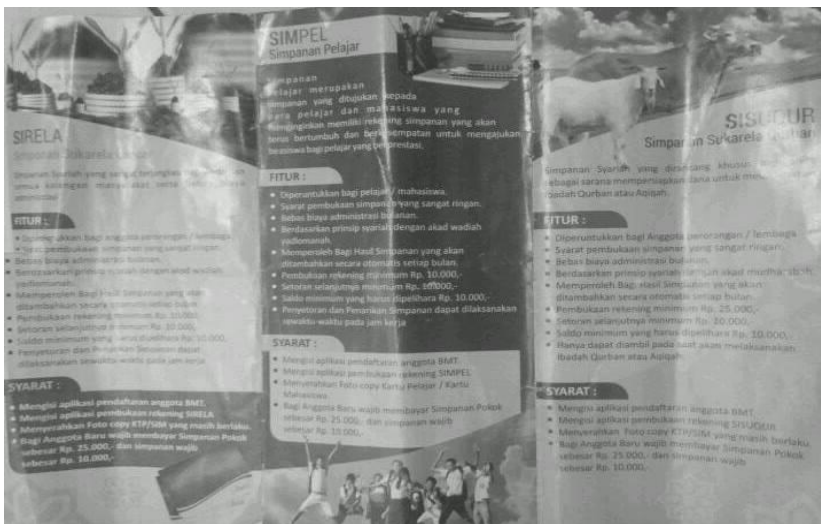
Simpanan Sukarela yang bersifat sukarela, tidak ada unsur paksaan, secara sukarela, tanpa paksaan, dan sukarela.

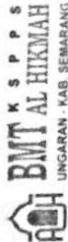
FITUR :

- Diperuntukkan bagi Anggota perorangan / lembaga yang bersedia membuka simpanan yang sangat ringan.
- Bersifat sukarela administrasi sederhana.
- Berdasarkan prinsip syariah dengan akad wadiah sukumamah.
- Menghasilkan Bagi Hasil Simpanan yang akan dibagikan secara otomatis setiap bulan.
- Pembukaan rekening minimum Rp. 25.000,-
- Setoran selanjutnya minimum Rp. 10.000,-
- Saldo minimum yang harus dipelihara Rp. 10.000,-
- Hanya dapat diambil pada saat akan melaksanakan ibadah Qurban atau Aqiqah.

SYARAT :

- Mengisi aplikasi pendaftaran anggota BMT.
- Mengisi aplikasi pembukaan rekening SISUCUR.
- Menyerahkan Foto copy KTP/ID yang masih berlaku.
- Bagi Anggota Baru wajib membayar Simpanan Pokok sebesar Rp. 25.000,- dan simpanan wajib sebesar Rp. 10.000,-





EXPOSURE DEBITUR

[illegible]

No	TABEL ANGGARAN				REALISASI ANGGARAN				KETERANGAN				
	Ke	Tgl Anggar	Anggaran Pokok	Bagi Hasil	CR	Tgl Bayar	Anggaran Pokok	Bagi Hasil	Saldo Bagi Hasil	CR	Bayar Tgl	Anggaran Pokok	Bagi Hasil
1	06-01-2018	1,379,200.00	297,900.00	297,900.00	22,900.00	10-01-2018	1,379,200.00	15,170,800.00	297,900.00	3,276,900.00	22,900.00	22,900.00	22,900.00
2	06-02-2018	1,379,200.00	297,900.00	297,900.00	22,900.00	05-02-2018	1,379,200.00	13,791,600.00	297,900.00	2,979,000.00	22,900.00	22,900.00	22,900.00
3	06-03-2018	1,379,200.00	297,900.00	297,900.00	22,900.00	26-03-2018	1,379,200.00	12,412,400.00	297,900.00	2,681,100.00	22,900.00	22,900.00	22,900.00
4	06-04-2018	1,379,200.00	297,900.00	297,900.00	22,900.00	03-04-2018	1,379,200.00	11,033,200.00	297,900.00	2,383,200.00	22,900.00	22,900.00	22,900.00
5	06-05-2018	1,379,200.00	297,900.00	297,900.00	22,900.00	02-05-2018	1,379,200.00	9,654,000.00	297,900.00	2,085,300.00	22,900.00	22,900.00	22,900.00
6	06-06-2018	1,379,200.00	297,900.00	297,900.00	22,900.00	04-06-2018	1,379,200.00	8,274,800.00	297,900.00	1,787,400.00	22,900.00	22,900.00	22,900.00
7	06-07-2018	1,379,200.00	297,900.00	297,900.00	22,900.00	11-07-2018	1,379,200.00	6,895,600.00	297,900.00	1,489,500.00	22,900.00	22,900.00	22,900.00
8	06-08-2018	1,379,200.00	297,900.00	297,900.00	22,900.00	10-08-2018	1,379,200.00	5,516,400.00	297,900.00	1,191,600.00	22,900.00	22,900.00	22,900.00
9	06-09-2018	1,379,200.00	297,900.00	297,900.00	22,900.00	03-09-2018	1,379,200.00	4,137,200.00	297,900.00	893,700.00	22,900.00	22,900.00	22,900.00
10	06-10-2018	1,379,200.00	297,900.00	297,900.00	22,900.00	01-10-2018	1,379,200.00	2,758,000.00	297,900.00	595,800.00	22,900.00	22,900.00	22,900.00
11	06-11-2018	1,379,200.00	297,900.00	297,900.00	22,900.00	12-11-2018	1,379,200.00	1,378,800.00	297,900.00	297,900.00	22,900.00	22,900.00	22,900.00
12	06-12-2018	1,378,800.00	297,900.00	297,900.00	22,900.00	26-11-2018	1,378,800.00		297,900.00	400.00		22,900.00	22,900.00
Total		16,590,000.00	3,574,800.00	3,574,800.00	274,800.00		16,550,000.00		3,574,800.00	252,300.00		22,900.00	22,900.00

BMT AL JUM'AH		01922		06-12-2017		Anggaran Pokok		1,379,200.00	
No Akad		M D A ANDRIAN		12		Buku		297,900.00	
Jenis Akad		16,550,000.00		06-12-2018		Buku Hasil		22,900.00	
Pondok						CK		22,900.00	
						Total Anggaran		1,700,000.00	
No Tgl Bayar		Anggaran Pokok		Baki Debet		Buku Hasil/Mark Up		CK	
1 10-01-2018		1,379,200.00		13,170,800.00		297,900.00		22,900.00	
2 05-02-2018		1,379,200.00		13,791,600.00		297,900.00		22,900.00	
3 26-03-2018		1,379,200.00		12,412,400.00		297,900.00		22,900.00	
4 03-04-2018		1,379,200.00		11,033,200.00		297,900.00		22,900.00	
5 02-05-2018		1,379,200.00		9,654,000.00		297,900.00		22,900.00	
6 04-06-2018		1,379,200.00		8,274,800.00		297,900.00		22,900.00	
7 11-07-2018		1,379,200.00		6,895,600.00		297,900.00		22,900.00	
8 10-08-2018		1,379,200.00		5,516,400.00		297,900.00		22,900.00	
9 03-09-2018		1,379,200.00		4,137,200.00		297,900.00		22,900.00	
10 01-10-2018		1,379,200.00		2,758,000.00		297,900.00		22,900.00	
11 12-11-2018		1,379,200.00		1,378,800.00		297,900.00		22,900.00	
12 26-11-2018		1,378,800.00				297,900.00		400.00	
								1,677,100.00	



BMT^{K S P P S} AL HIKMAH
UNGARAN - KAB. SEMARANG

FORM PENGAJUAN PEMBIAYAAN

Bismillahirrahmanirrahim

Tanggal Pengajuan :
Jenis Pengajuan : ☐ Baru ☐ Lama

I. DATA PEMOHON

Nama Lengkap :
Nama Panggilan :
Nama Ibu Kandung :
Tempat Tgl. Lahir :
Status : ☐ Menikah ☐ Belum Menikah ☐ Janda/ Duda
Identitas : ☐ KTP ☐ SIM Nomor :
Alamat Sekarang :
Telephon : Rumah : Kantor : HP :
Alamat Lain Yang Bisa Dihubungi :
Telephon :
Waktu Bisa Dihubungi : ☐ Di Rumah pukul : ☐ Di Kantor pukul :
Status Rumah Yang Ditempati : Milik sendiri/ Kontrak/ Milik keluarga/ Kredit/* (coret yang tidak perlu)

II. DATA KELUARGA

Nama Suami/ istri :
Tempat Tgl. Lahir :
Pekerjaan :
Jumlah Anak : Orang
TK : Orang
SD : Orang
SLTP : Orang
SLTA : Orang
PT : Orang

KEKAYAAN/ INVENTARIS

Jenis	Jumlah	Keterangan
Rumah		
Tanah		
Mobil		
Kendaraan		

III. DATA USAHA/ PEKERJAAN

Untuk Pengusaha/ pedagang
Nama Usaha :
Bidang Usaha :
Alamat Usaha :
Status Tempat Usaha : Milik Sendiri/ Kontrak
Rp. Per Bln/ Thn

Untuk Karyawan
Nama Perusahaan :
Alamat :
Telephon :
Jabatan :
Lama Bekerja :

IV. DATA KEUANGAN/ PENGHASILAN

Pendapatan Per Bulan : Rp.
Pendapatan Suami/istri : Rp.
Pendapatan lain : Rp.
Jumlah Pemasukan : Rp.
Biaya Hidup Per Bulan : Rp.
Pinjaman lain : Rp.
Jumlah Pengeluaran : Rp.
Sisa Penghasilan : Rp.

Pinjaman Lain
Pinjaman Di :
Jumlah Pinjaman :
Jangka Waktu :
Angs. Per bulan :
Sisa Pokok :

V. DATA AGUNAN

1. BPKB Mobil/ Motor Merk Tahun No. Pol. An.
Hak Milik : ☐ Sendiri ☐ Orang Lain Nama :
Alamat :
2. Sertifikat Tanah/ Letter D/ Hak Guna * (coret yang tidak perlu)
Hak Milik : ☐ Sendiri ☐ Orang Lain Nama :
Alamat :
3. Kartu Kios Pasar An. Nomor
Hak Milik : ☐ Sendiri ☐ Orang Lain Nama :
Alamat :
4. Lain - lain
.....
.....

VI. DATA PEMBIAYAAN

Jumlah Pengajuan : Rp (.....)
Jangka Waktu : Bln/ Thn
Penggunaan :
Jenis Akad*(diisi petugas) : MBA/ Ijarah/ QH/ MBA Angs/ MBA Paras

VII. PERNYATAAN

1. Saya menyatakan bahwa semua informasi yang diberikan adalah benar, informasi ini diberikan untuk tujuan permohonan pembiayaan dan dengan ini saya mengijinkan KSPPS BMT Al Hikmah untuk mendapatkan dan memeriksa seluruh informasi yang diperlukan.
2. Bersama ini saya memberikan kuasa kepada KSPPS BMT Al Hikmah untuk memotong dari simpanan saya guna melunasi angsuran pembiayaan dan atau kewajiban lainnya jika terjadi penundaan pembayaran.
3. Dengan ini saya menyatakan pula bersedia patuh pada peraturan dan persyaratan yang ditentukan KSPPS BMT Al Hikmah dan saya mengetahui dan menyetujui bahwa BMT berhak menyetujui atau menolak permohonan ini tanpa memberikan alasannya.

Mengetahui Suami/ Istri/ Orangtua

Ungaran,
Pemohon

Petugas Yang Menerima



KSPPS BMT AL HIKMAH

Badan Hukum No. 047/BH/KDK.11.1/II/1999 Tgl 2 Maret 1999
PAD No. 395/PAD/M.KUKM.2/VII/2017 Tgl 7 Juli 2017
Kantor Pusat : Jl. Jend. Sudirman No.12 Mijen Gedanganak Kp. 80519 Telp/Fax. 024 - 6924415
email : bmtalikhmaheng@yahoo.co.id



Nomor : 19/K.BMT.AH/II/2019

Ungaran, 20 April 2019

Lamp : 1 lembar

Hal : Surat Keterangan Praktek Kerja Lapangan / Magang

Kami yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **MUHARI, S.Ag., M.M**

Jabatan : Ketua KSPPS BMT Al Hikmah

Dengan ini menerangkan bahwa:

Nama : **SEKAR DYANKA ARDYATAMA**

Asal Lembaga : UIN WALISONGO SEMARANG

Progdi : D3 PERBANKAN SYARIAH

NIM : 1605015012

Telah melakukan Praktek Kerja Lapangan / Magang di KSPPS BMT Al Hikmah sejak tanggal 21 Januari s/d 21 Februari 2019 dengan prestasi memuaskan.

Demikian Surat Keterangan ini kami buat, agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

KSPPS BMT Al Hikmah


Muhari, S.Ag., M.M

Ketua

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

Yang Membuat Daftar Riwayat Hidup Ini:

Nama	: Sekar Dyanka Ardyatama
Tempat, Tanggal Lahir	: Semarang, 04 Agustus 1998
Jenis Kelamin	: Perempuan
Alamat	: JL Kebon Subur 2 No 8 RT 05 RW 23, Kebon Batur Mranggen, Demak
No.Hp	: 089502036757
Agama	: Islam
Email	: Sekardyan@gmail.com

Riwayat Pendidikan

1. TK PGRI 73 Lulus Tahun 2004
2. SD Negeri Batusari 05 Mranggen Lulus Tahun 2010
3. SMP Negeri 03 Mranggen Lulus Tahun 2013
4. MAN 1 SEMARANG Lulus Tahun 2016